
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Vigorito Francesco

Esecuzione Immobiliare 126/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U Arch. Bennardo Rosaria

Via G.B. Pergolesi, 32; 00052 Cerveteri(RM)

R.G.E. 126/2017 Pag. **1** di **165**



SOMMARIO

Premessa: Incarico-Quesiti Giudice.....	11
Cronologia delle Operazioni Peritali.....	13
Risposta ai quesiti.....	13
Risposta al quesito 1: Completezza Documentazione art.567 c.p.c.....	13
Risposta al quesito 2: Esame Preliminare della documentazione.....	13
Risposta al quesito 3: Formalità Pregiudizievoli.....	16

Lotto 1

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale.....	19
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	19
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento.....	21
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali.....	21
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale.....	21
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	21
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	22
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	22
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge.....	22
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici.....	22
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità.....	23
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti.....	23
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene.....	23
Conclusioni:.....	26

Lotto 2

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale.....	27
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	27
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento.....	29
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali.....	29
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale.....	29
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	29
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	30
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	30
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge.....	30
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici.....	30
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità.....	31



Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	31
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	31
Conclusioni:	34

Lotto 3

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	35
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	35
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	37
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	37
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	37
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	37
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	38
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	38
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	38
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	38
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	39
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	39
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	39
Conclusioni:	42

Lotto 4

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	43
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	43
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	45
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	45
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	45
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	45
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	46
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	46
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	46
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	46
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	47
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	47
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	47
Conclusioni:	50

Lotto 5



Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	51
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	51
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	53
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	53
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	53
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	53
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	54
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	54
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	54
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	54
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	55
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	55
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	55
Conclusioni:	58

Lotto 6

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	59
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	59
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	61
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	61
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	61
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	61
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	62
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	62
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	62
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	62
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	62
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	63
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	63
Conclusioni:	66

Lotto 7

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	67
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	67
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	69
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	69
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	69



Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	69
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	70
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	70
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	70
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	70
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	71
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	71
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	71
Conclusioni:	74

Lotto 8

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	75
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	75
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	77
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	77
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	77
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	77
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	78
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	78
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	78
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	78
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	78
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	79
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	79
Conclusioni:	82

Lotto 9

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	83
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	83
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	85
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	85
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	85
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	85
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	86
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	86
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	86
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	86
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	87



Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	87
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	87
Conclusioni:	90

Lotto 10

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	91
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	91
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	93
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	93
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	93
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	93
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	94
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	94
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	94
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	94
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	94
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	95
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	95
Conclusioni:	98

Lotto 11

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	99
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	99
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	101
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	101
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	101
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	101
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	102
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	102
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	102
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	102
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	102
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	103
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	103
Conclusioni:	106

Lotto 12

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	107
------------------------------------------------------------------	-----



Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	107
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	109
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	109
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	109
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	109
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	110
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	110
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	110
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	110
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	110
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	111
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	111
Conclusioni:	114

Lotto 13

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	115
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	115
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	117
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	117
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	117
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	117
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	118
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	118
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	118
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	118
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	118
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	119
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	119
Conclusioni:	122

Lotto 14

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	123
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	123
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	125
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	125
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	125
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	125



Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	126
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	126
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	126
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	126
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	126
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	127
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	127
Conclusioni:	130

Lotto 15

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	131
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	131
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	133
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	133
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	133
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	133
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	134
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	134
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	134
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	134
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	134
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	135
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	135
Conclusioni:	138

Lotto 16

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	139
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	139
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	141
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	141
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	141
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	141
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	142
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	142
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	142
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	142
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	143
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	143



Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	143
Conclusioni:	147

Lotto 17

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	148
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	148
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	150
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	150
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	150
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	150
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	151
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	151
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	151
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	151
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	152
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	152
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	152
Conclusioni:	156

Lotto 18

Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale	157
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	157
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento	159
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali	159
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale	159
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	159
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	160
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione.....	160
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge	160
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici	160
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità	161
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti	161
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene	161
Conclusioni:	165

ALLEGATI PER OGNI LOTTO

Allegato 1-Documentazione Fotografica

Allegato 2-Documentazione del Sopralluogo (Verbale del sopralluogo-Rilievo/Restituzione CAD)

R.G.E. 126/2017 Pag. 9 di 165



Allegato 3- Ispezione Ipotecaria

Allegato 4-Documentazione Catastale (Planimetria Catastale-Visura Storica)

Allegato 5-Documentazione Titoli Edilizi-Certificato di Agibilità

Allegato 6-Estratto di Matrimonio

Allegato 7-Calcolo Superficie Commerciale

Allegato 8-Quotazioni Immobiliari OMI 2017/2° Semestre

Allegato 9-Illustrazione di dettaglio delle non conformità



INCARICO

La sottoscritta architetto Rosaria Bennardo con studio in Cerveteri via G.B. Pergolesi 32 in data 02.03.2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1)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;

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:

-In primo luogo, 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:

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.

-In secondo luogo, 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).

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.

-In terzo luogo, 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.

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

5) 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 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;*

6) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

7) 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;

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

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

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

11) 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.

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

13) 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;

14) 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 ed 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;

15) 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;

16) 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;

OPERAZIONI PERITALI

- In data 02/03/2018 lo scrivente dopo aver accettato l'incarico, allo scopo di formulare il proprio parere, tramite il portale pst.giustizia.it-cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 06/03/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il sottoscritto procede alla ispezione ipotecaria e presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia ha richiesto ed estratto copia delle planimetrie catastali (**allegato 3-4**);
- In data 13/03/2018 alle ore 10.30 lo scrivente è stato presente in Ladispoli Via Lazio n.16, Viale Italia n.109, luoghi di causa al fine di eseguire il regolare sopralluogo relativamente alla procedura esecutiva; erano altresì presenti: il Dott. Corti Fabio quale Custode dell'immobile. Non è stato possibile procedere al sopralluogo interno dei beni oggetto di procedura esecutiva e prendere accurata visione di tutti i luoghi. E' stato richiesto mediante Biglietto di Mancato sopralluogo dell'Esperto, lasciato nella buca della posta della Signora **** **Omissis** ****, di mettersi in urgente contatto con il sottoscritto per concordare un'urgente data per un nuovo tentativo di sopralluogo.
- In data 19/03/2018 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, nel Comune di Ladispoli(RM), Viale Italia n° 99/101,Viale Italia 109 e Via Lazio n.16 la sottoscritta procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio. Il C.T.U. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia alla **** **Omissis** **** (esecutata); dopo l' esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale dell'immobile; la riunione termina alle ore 19,30, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**allegato 2**);
- In data 20/03/2018 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ladispoli (RM), il sottoscritto richiede copia della Licenza Edilizia e del Certificato di Abitabilità relativa all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data 07/05/2018 (**allegato 5**);

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo della completezza, dell'adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa Alessandra Dominici.

RISPOSTA AL QUESITO 1: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e attesta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 2: ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

R.G.E. 126/2017 Pag. 13 di 165



Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Per ciascuno degli immobili:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 1, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al Foglio 72, Particella 287, sub 502, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 50,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 2, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 503, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 3, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 504, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 4, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 505, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 5, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 506, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 6 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 6, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 507, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 7 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 8, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 509, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, Rendita 44,62 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 8 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 9, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 510, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita 89,24 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 9 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 10, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 511, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 10 mq, Rendita 55,78 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 10 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 11, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 512, Cat C/2, Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 55,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 12, piano S1



Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 513, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 50,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 12 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 14, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 515, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 50,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 13 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 15, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 516, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 50,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 14 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 16, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 517, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 9 mq, Rendita 50,20 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 15 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 17, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 518, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 61,36 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Bene N° 16 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 18, piano S1

Trattasi di locale cantina posto al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 72 Particella 287 sub 519, Cat C/2 ,Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita 61,36 €. Con ingresso indipendente su Via Lazio n.16.

Tale immobile è stato venduto dalla signora ** Omissis **** al Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (1/2) ed alla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** alla(1/2) , con atto di compravendita Notaio Guido Grisi, del 21/12/2015 Rep. 10353 trascritto presso la conservatoria di Civitavecchia il 24/12/2015 Reg. Gen. 10593 Reg. Part.7615.**

Alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 22/05/2017 Reg.Gen. 4363 Reg.Part. 3041,l'immobile risutava già venduto.

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 3, piano 2

Trattasi di Appartamento posto al piano secondo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 Particella 772 sub 7, Cat A/2 ,Classe 3, Consistenza5,5 vani , Rendita 823,75 €.Con ingresso su Via Italia n.109.

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 4, piano 2

Trattasi di Appartamento posto al piano secondo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 Particella 772 sub 8, Cat A/2 ,Classe 3, Consistenza 5,5 vani , Rendita 823,75 €. Con ingresso su Via Italia n.109.

Bene N° 19 - Negozio ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 99/101, piano T

Trattasi di Locale Negozio posto al piano terra con accesso da civici 99 e 101 di Viale Italia, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 Particella 959 sub 2, Cat C/1 ,Classe 4, Consistenza 174 mq , Rendita 4.061,83 €.

Il negozio è unito al locale bottega con accesso anche dal n. civico 109 di Viale Italia della superficie catastale di 59mq, distinto al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 Particella 772 sub 4, Cat C/3 ,Classe 2, Consistenza 56mq , Rendita 532,16 €.

Bene N° 20 - Negozio ubicato a Ladispoli (RM) – VIA VENEZIA 5, piano T



Trattasi di Locale Negozio posto al piano terra con accesso da Via Venezia n.5, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 Particella 18, sub 501, Cat C/1 ,Classe 4, Consistenza 90 mq , Rendita 2.100,95 €.

Tale immobile come risulta dall'atto di divisione notaio Gregori Laura del 24/05/1985 Rep. 27134 ,trascritto presso la conservatoria di Civitavecchia il 05/01/2000 Reg. Gen. 37 Reg. Part.29, non risulta di proprietà della signora ** Omissis **** .**

Nel seguito della perizia i Beni 16 e 20 non saranno oggetto di stima e valutazione per i motivi sopracitati. In sede di udienza del 17/05/2018 è stata fatta presente la situazione "de facto".

RISPOSTA AL QUESITO 3: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il portale telematico e presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio Immobiliare di Civitavecchia, aggiornate al 19/03/2018, e in base alla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitranò, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Quanto agli immobili di Via lazio n.16 a Ladispoli censito al N.C.E.U. Foglio 72 Particella 287 SUB 502-503.504.505.506.507.509.510.511.512.513.515.516.517.518 risultano le seguenti :

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 30/10/2015 al n. 8702/1347, derivante da decreto ingiuntivo del 6/11/2014 emesso dal Tribunale di Civitavecchia rep.1017, a favore di UNICREDIT LEASING SPA, con sede in Bologna , codice fiscale 03648050015, con domicilio ipotecario eletto in Civitavecchia, P.le Degli Eroi n. 2, c/o Unicredit, CONTRO **** OMISSIS ****, nata a Cerveteri il **** Omissis ****, [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Civitavecchia il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, in virtù di atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 29/03/2017 rep.1211, a FAVORE della società "RUBIDIO SPV SRL", con sede in Conegliano(TV), codice fiscale:04662720269, CONTRO **** OMISSIS ****, nata a Cerveteri il **** Omissis ****, [REDACTED]

Quanto agli immobili In Viale Italia,Ladispoli al N.C.E.U. Foglio 66 P.IIe 772,SUB. 4,7,8 e Figlio 66 P.IIa 959 SUB.2 risultano le seguenti :

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Di Civitavecchia in data 4/07/2007 ai nn. 8385/2415, a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente, con atto pubblico a ministero del Notaio dott.ssa Rossella Sartorelli del 2/07/2007 rep.29/25, per la somma complessiva di euro 1.400.000,00 di cui 700.000,00 per capitali e la restante somma per interessi, a FAVORE della "BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. A.R.L.", con sede in Arezzo codice fiscale 00367210515, CONTRO la debitrice esecutata e datrice di ipoteca sig.ra **** OMISSIS ****, nata a Cerveteri il **** Omissis ****, codice fiscale: [REDACTED] e Contro il debitore non datore di ipoteca società " CO.IM.2007 SRL", con sede in Roma codice fiscale:09454311003;



- **Ipoteca Legale**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Di Civitavecchia in data 13/03/2010 ai nn.3777/792, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e del D.Lgs. 46/99 e 193/01 derivante da atto amministrativo del 01/03/2010 emesso da Equitalia Gerit SPA, con sede in Roma, rep.106421, a FAVORE di Equitalia Gerit SPA, con sede in Roma, codice fiscale 00410080584, CONTRO la debitrice esecutata [REDACTED] nata a Cerveteri il **** Omissis ****, codice fiscale: [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 30/10/2015 al n. 8702/1347, derivante da decreto ingiuntivo del 6/11/2014 emesso dal Tribunale di Civitavecchia rep.1017, a favore di UNICREDIT LEASING SPA, con sede in Bologna, codice fiscale 03648050015, con domicilio ipotecario eletto in Civitavecchia, P.le Degli Eroi n. 2, c/o Unicredit, CONTRO **** OMISSIS ****, nata a Cerveteri il **** Omissis ****, codice fiscale: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Civitavecchia il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, in virtù di atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 29/03/2017 rep.1211, a FAVORE della società "RUBIDIO SPV SRL", con sede in Conegliano(TV), codice fiscale:04662720269, CONTRO **** OMISSIS ****, nata a Cerveteri il **** Omissis ****, codice fiscale: [REDACTED]

Sequestri

- **Non risultano sequestri**

Atti d'Obbligo

- **Non risultano Atti d'obbligo**

I beni oggetto di pignoramento, per i quali è stata eseguita la stima e data risposta ai quesiti sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 4, piano S1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 5, piano S1
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 6, piano S1
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 8, piano S1
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 9, piano S1
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 10, piano S1
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 11, piano S1
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 12, piano S1
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 14, piano S1



- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 15, piano S1
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 16, piano S1
- **Bene N° 15** - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 17, piano S1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 3, piano 2
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 4, piano 2
- **Bene N° 19** - Negozio ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 99/101, piano T unito al locale bottega con accesso anche dal cortile con ingresso su VIALE ITALIA 109,

I beni sono stati divisi in 18 Lotti



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 1, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 502

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16, fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra, attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est, presenta una finestrella che da sul vialetto di Via Lazio n.18. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,30 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	12,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,30 mq	12,00 mq	1,00	12,00mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.1 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.2
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con la strada;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	502		C2	5	9	12 m ²	50,20	S1	

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.1 sono pari a 1,86/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .
(Allegato 5)

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .



RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
- Nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	2

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	502
Categoria:	C/2
Classe:	5

R.G.E. 126/2017 Pag. 23 di 165



Consistenza:	9
Rendita catastale:	€ 50,20
Valore catastale:	€ 6.325,20

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 725,76**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 725,76 / 5,68) x 100 = **€ 12.777,46**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.594,25
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 12,00 m ²	€ 10.251,00
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 12,00 m ²	€ 3.286,44
Valore per capitalizzazione	= (€ 725,76 / 5,68) x 100	€ 12.777,46
Valore stimato	(= € 3.286,44 + € 12.777,46) / 2	€ 8.031,95

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 8.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 8.000 =	€	- 1.600,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	- 301,99
Valore definitivo del bene		6.098,01

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 6.000,00** (diconsi euro **seimila/00**).



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 2, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 503

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a Cerveteri il**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra, attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.2 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.3
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.1;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	503		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI



L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.2 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità(**Allegato 5**)



In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .
(Allegato 5)

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati. Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

R.G.E. 126/2017 Pag. 30 di 165



USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****
**** Omissis ****
Nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILE UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	2

Proprietà



Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	503
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00

R.G.E. 126/2017 Pag. 32 di 165



Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10



Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(€ 544,32 / 5,68) \times 100 = € 9.583,10$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= $(€ 544,32 / 5,68) \times 100$	€ 9.583,10
Valore stimato	$(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2$	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 6.000,00**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 3, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 504

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.3 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.4
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.2;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	287	504		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1		

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.



I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.3 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenda del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.**(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .



RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15: SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16: STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	3

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72



Mappale:	287
Subalterno:	504
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

R.G.E. 126/2017 Pag. **40** di **165**



Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:



Valore per capitalizzazione = $(€ 544,32 / 5,68) \times 100 = € 9.583,10$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= $(€ 544,32 / 5,68) \times 100$	€ 9.583,10
Valore stimato	$(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2$	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 6.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 4, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 505

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** i **** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16, fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.4 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.6
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.5;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	287	505		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1		

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.



I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.4 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.**(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .



RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	4

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	505

R.G.E. 126/2017 Pag. 47 di 165



Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

R.G.E. 126/2017 Pag. **48** di **165**



Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 544,32 / 5,68) x 100 = € 9.583,10



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= (€ 544,32 / 5,68) x 100	€ 9.583,10
Valore stimato	(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 6.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 5, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 506

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** ij**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.5 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.6
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.4;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	505		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1	

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.5 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

R.G.E. 126/2017 Pag. 52 di 165



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'



All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	5

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	505
Categoria:	C/2
Classe:	5



Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00



Valore OMI = € 15.594,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 544,32 / 5,68) x 100 = € 9.583,10

TABELLA RIEPILOGATIVA



Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= (€ 544,32 / 5,68) x 100	€ 9.583,10
Valore stimato	(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 6.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 6, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 507

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** jl**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16, fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie
----------	------------

R.G.E. 126/2017 Pag. 59 di 165



	Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.6 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.7
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.5;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	507		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1	

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.6 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.(Allegato 5)

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCE DIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati. Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	6

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	507
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 544,32 / 5,68) x 100 = € 9.583,10



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= (€ 544,32 / 5,68) x 100	€ 9.583,10
Valore stimato	(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 6.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 8, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 509

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** i **** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16, fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	9,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.8 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.9
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.7;
 - lato Est con il corridoio di accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	509		C2	5	8	9 m ²	44,62	S1	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.8 sono pari a 1,395/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.**(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati. Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .



RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15: SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16: STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16 00055
Piano:	P.SI
Interno:	6

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287



Subalterno:	507
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8
Rendita catastale:	€ 44,62
Valore catastale:	€ 5.622,12

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

R.G.E. 126/2017 Pag. 72 di 165



Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 15.594,25

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 544,32**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:



Valore per capitalizzazione = $(€ 544,32 / 5,68) \times 100 = € 9.583,10$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 15.577,50
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 7.688,25
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 9,00 m ²	€ 2.464,83
Valore per capitalizzazione	= $(€ 544,32 / 5,68) \times 100$	€ 9.583,10
Valore stimato	$(= € 2.464,83 + € 9.583,10) / 2$	€ 6.023,96

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 6.000,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.000 =	€	- 1.200,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	- € 226,49
Valore definitivo del bene		€ 4.573,51

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 4.500,00** (diconsi euro **quattromilacinquecento/00**).



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 8 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 9, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 510

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** i **** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	16,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	19,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.9 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con muro perimetrale
 - lato Ovest con vialetto Condominiale;
 - lato Sud con Cantina int.8;
 - lato Est con zona Autoclave.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	287	510		C2	5	16	19 m ²	89,24	S1		

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.



I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.9 sono pari a 2,945/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.(Allegato 5)

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'



All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano:	P.SI
Interno:	9

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	510
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	8



Rendita catastale: € 89,24
Valore catastale: € 11.244,24

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 31.825,00



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 1.149,12**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 1.149,12 / 5,68) x 100 = **€ 20.230,99**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 31.825,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 19,00 m ²	€ 16.230,75
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 19,00 m ²	€ 5.203,53
Valore per capitalizzazione	= (€ 1.149,12 / 5,68) x 100	€ 20.230,99
Valore stimato	(= € 5.203,53 + € 20.230,99) / 2	€ 12.717,26

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 12.717,26

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 12.717,26 =	€	-2.543,45
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	- € 478,15
Valore definitivo del bene		€ 9.695,66

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 9.700,00** (diconsi euro **novemilasettecento/00**).



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 9 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 10, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 511

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** j**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16, ha un' orientamento prevalente a Nord-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	10,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	12,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.10 confina rispettivamente con :
 - lato Nord zona Autoclave;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.11;
 - lato Est con corridoio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	511		C2	5	10	12 m ²	55,78	S1	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.10 sono pari a 1,860/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

R.G.E. 126/2017 Pag. **84** di **165**



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati. Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune: LADISPOLI (RM)
Indirizzo: VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano: P.SI
Interno: 10

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 72
Mappale: 287
Subalterno: 511
Categoria: C/2
Classe: 5
Consistenza: 10
Rendita catastale: € 55,78
Valore catastale:

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

R.G.E. 126/2017 Pag. **87** di **165**



INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 20.100,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.



Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 725,76**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 725,76 / 5,68) x 100 = **€ 12.777,46**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 20.100,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 12,00 m ²	€ 10.251,00
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 12,00 m ²	€ 3.286,44
Valore per capitalizzazione	= (€ 725,76 / 5,68) x 100	€ 12.777,46

R.G.E. 126/2017 Pag. **89** di **165**



Valore stimato	(= € 3.286,44 + € 12.777,46) / 2	€ 8.031,95
----------------	-----------------------------------	------------

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 8.031,95

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 8.031,95 =	€	-1.606,39
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	-301,99
Valore definitivo del bene		€ 6.122,90

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 6.100,00** (diconsi euro **seimilacento/00**).



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 10 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 11, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 512

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** j**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16.

La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	10,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.11 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.10;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.12;
 - lato Est con corridoio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	287	512		C2	5	9	10 m ²	50,20	S1		

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.11 sono pari a 1,550/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.(**Allegato 5**)

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .
(Allegato 5)

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano:	P.SI
Interno:	11

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	512
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	9
Rendita catastale:	€ 50,20
Valore catastale:	€ 6.325,20



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 16.750,00



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 604,80**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 604,80 / 5,68) x 100 = **€ 10.647,89**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 16.750,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 8.542,50
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 2.738,70
Valore per capitalizzazione	= (€ 604,80 / 5,68) x 100	€ 10.647,89
Valore stimato	(= € 2.738,70 + € 10.647,89) / 2	€ 6.693,30

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 6.700,00**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.700=	€	-1.340,00
• Spese condominiali non pagate(quota parte millesimi)	€	-251,66
Valore definitivo del bene		€ 5.108,34

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 5.100,00** (diconsi euro **cinquemilacento/00**).



LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 11 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 12, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 513

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a Cerveteri il**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16.

La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	10,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.
 Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
 L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.12 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.11;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.13;
 - lato Est con corridoio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	513		C2	5	9	10 m ²	50,20	S1	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.12 sono pari a 1,550/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione **pari ad** un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'



All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano:	P.SI
Interno:	12

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	513
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	9
Rendita catastale:	€ 50,20

R.G.E. 126/2017 Pag. **103** di **165**



Valore catastale: € 6.325,20

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00



Valore OMI = € 16.750,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 604,80**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 604,80 / 5,68) x 100 = **€ 10.647,89**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 16.750,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 8.542,50
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 2.738,70
Valore per capitalizzazione	= (€ 604,80 / 5,68) x 100	€ 10.647,89
Valore stimato	(= € 2.738,70 + € 10.647,89) / 2	€ 6.693,30

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 6.700,00**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.700 =	€	-1.340,00
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	-251,66
Valore definitivo del bene		€ 5.108,34

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 5.100,00** (diconsi euro **cinquemilacento/00**).



LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 12 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 14, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 515

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** jl**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16, fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16.

La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	11,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.
Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.14 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con zona Autoclave;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.15;
 - lato Est con Vialetto condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	515		C2	5	9	11 m ²	50,20	S1	

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.14 sono pari a 1,705/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.la 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano:	P.SI
Interno:	14

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	512
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	9
Rendita catastale:	€ 50,20
Valore catastale:	€ 6.325,20



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 18.425,00



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 665,28**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 665,28 / 5,68) x 100 = **€ 11.712,68**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 18.425,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 11,00 m ²	€ 9.396,75
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 11,00 m ²	€ 3.012,57
Valore per capitalizzazione	= (€ 665,28 / 5,68) x 100	€ 11.712,68
Valore stimato	(= € 3.012,57 + € 11.712,68) / 2	€ 7.362,62

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 7.362,62**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 7.362,62 =	€	-1.472,52
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	-276,82
Valore definitivo del bene		€ 5.631,28

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 5.600,00** (diconsi euro **cinquemilaseicento/00**).



LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 13 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 15, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 516

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** i **** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.



La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	10,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.15 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.16;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.14;
 - lato Est con Vialetto Condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	516		C2	5	9	10 m ²	50,20	S1	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.15 sono pari a 1,550/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

R.G.E. 126/2017 Pag. **116** di **165**



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.



- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del 1° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune: LADISPOLI (RM)
Indirizzo: VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano: P.SI
Interno: 15

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 72
Mappale: 287
Subalterno: 516
Categoria: C/2
Classe: 5
Consistenza: 9
Rendita catastale: € 50,20
Valore catastale: € 6.325,20



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 16.750,00



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 604,80**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 604,80 / 5,68) x 100 = **€ 10.647,89**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 16.750,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 8.542,50
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 10,00 m ²	€ 2.738,70
Valore per capitalizzazione	= (€ 604,80 / 5,68) x 100	€ 10.647,89
Valore stimato	(= € 2.738,70 + € 10.647,89) / 2	€ 6.693,30

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 6.700,00**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 6.700 =	€	-1.340,00
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	-251,66
Valore definitivo del bene		€ 5.108,34

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 5.100,00** (diconsi euro **cinquemilacento/00**).



LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 14 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 16, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 517

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** ij**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie
-----------------	-------------------

R.G.E. 126/2017 Pag. **123** di **165**



	Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	11,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.14 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina n.17;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.16;
 - lato Est con Vialetto condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	287	517		C2	5	9	11 m ²	50,20	S1	

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.16 sono pari a 1,705/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA

R.G.E. 126/2017 Pag. **124** di **165**



Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona Antica del Piano Particolareggiato del Comune di Ladispoli, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.**(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITÀ'



Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati. Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune: LADISPOLI (RM)
Indirizzo: VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano: P.SI
Interno: 16

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 72
Mappale: 287
Subalterno: 517
Categoria: C/2
Classe: 5
Consistenza: 9
Rendita catastale: € 50,20
Valore catastale: € 6.325,20



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 18.425,00



CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 665,28**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 665,28 / 5,68) x 100 = **€ 11.712,68**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 18.425,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 11,00 m ²	€ 9.396,75
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 11,00 m ²	€ 3.012,57
Valore per capitalizzazione	= (€ 665,28 / 5,68) x 100	€ 11.712,68
Valore stimato	(= € 3.012,57 + € 11.712,68) / 2	€ 7.362,62

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 7.362,62**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 7.362,62 =	€	-1.472,52
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	-276,82
Valore definitivo del bene		€ 5.631,28

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 5.600,00** (diconsi euro **cinquemilaseicento/00**).



LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 15 - Cantina ubicata a Ladispoli (RM) - VIA LAZIO 16, interno 17, piano S1

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

- Quanto all'immobile descritto Foglio 72/Particella 287/ Sub 518

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2012	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** jl**** Omissis **** C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	17/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	04/06/2013	4042	2841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Via Lazio n.16, facente parte del piano seminterrato di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), ai F.lli Natali, in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

La cantina ha ingresso diretto da Via Lazio n.16,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con cinque piani fuori terra ,attico e un piano seminterrato.

La cantina, con ingresso da rampa in Via Lazio n.16. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie
-----------------	-------------------

R.G.E. 126/2017 Pag. **131** di **165**



	Netta
Piano Seminterrato	
Cantina	11,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINA	14,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate.

La finestra è in ferro con vetro ordinario.

Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,10m	P.SI.
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- La Cantina int.17 confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Cantina int.18;
 - lato Ovest con corridoio di accesso;
 - lato Sud con Cantina int.16;
 - lato Est con Vialetto condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	287	518		C2	5	9	14 m ²	50,20	S1		

PERTINENZE,ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed ha in comune con le altre unità immobiliari le spese condominiali di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammonteranno a 138,00€.

I millesimi di proprietà relativi alla cantina int.14 sono pari a 2,170/1000(in riferimento alla tabella millesimale la "A" per un totale di 42,684/1000 secondo indicazioni dell'amministratore condominiale, per quanto riguarda le cantine).

IMPONIBILITA' IVA



Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari nonché dall'esamina degli atti notarili di provenienza, nonché dall'esame della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c, depositata agli atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si permette di rilevare quanto segue:

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia, il 22/05/2017 al nn. 4363/3041, risulta erroneamente riportato l'immobile descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 72, p.lla 287, sub 519, il quale sia all'epoca della trascrizione del Verbale di Pignoramento che all'attualità risulta alienato per atto di compravendita del 21/12/2015 rep.10353 a ministero del Notaio di Roma dott.Guido Grisi, trascritto il 24/12/2015 ai n. 10593/7615, ai sig.ri **** Omissis ****, codice fiscale **** OMISSIS ****e **** Omissis ****, codice fiscale: **** OMISSIS ****;

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata la cantina oggetto di pignoramento, ricade in Zona A Centro Storico così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente di Ladispoli approvato con D.G.R. Lazio n.223 del 2.12.1977 .

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.**(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le piante di progetto Licenza Edilizia n.200 del 15 Giugno 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) ai F.lli Natali risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Per l'impianto elettrico si ha dichiarazione di conformità del 14/02/2009.
- Si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

AGIBILITÀ'



Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta libero.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- La servitù gravante sull'immobile è il corridoio che deve consentire il passaggio e l'accesso alla zona Autoclave che serve sia il condominio di Via Lazio 14 che per il condominio di Via del Mare 10.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.
Le spese di manutenzione e di gestione che dal 01/07/2018 al 30/06/2019 ammontano a 138,00€.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ammontano a circa 138,00€ dal 01/07/2018 al 30/06/2019

L'esecutato risulta moroso delle spese per lavori di ristrutturazione pari ad un ammontare di €4.102,00

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14: ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIA LAZIO, 16- CAP 00055
Piano:	P.SI
Interno:	16

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	72
Mappale:	287
Subalterno:	518
Categoria:	C/2
Classe:	5
Consistenza:	9
Rendita catastale:	€ 50,20
Valore catastale:	€ 6.325,20



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
6	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,51

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 537,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.675,00

Valore OMI = € 23.450,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

R.G.E. 126/2017 Pag. **136** di **165**



Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 5,68**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 846,72**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 846,72 / 5,68) x 100 = **€ 14.907,04**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
-------------	------	--------

R.G.E. 126/2017 Pag. 137 di 165



Valore OMI		€ 23.450,00
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,51 x 14,00 m ²	€ 11.959,50
Valore per confronto diretto	= € 537,00 x 0,51 x 14,00 m ²	€ 3.834,18
Valore per capitalizzazione	= (€ 846,72 / 5,68) x 100	€ 14.907,04
Valore stimato	(= € 3.834,18 + € 14.907,04) / 2	€ 9.370,61

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 9.370,61**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le morosità pregresse, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 9.370,61 =	€	-1.874,12
• Spese condominiali non pagate (quota parte millesimi)	€	-352,32
Valore definitivo del bene		€ 7.144,17

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 7.100,00** (diconsi euro **settemilacento/00**).



LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 3, piano 2

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999 al 22/05/2017	**** Omissis ****,nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****,C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO DI DIVISIONE PER SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Dr.ssa Gregorio Laura	24/05/1985	27134	3756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	05/01/2000	37	29		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Viale Italia n.109, al piano secondo di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), al Signor [REDACTED] in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

L'appartamento ha ingresso diretto da Viale Italia n.109,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani fuori terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con tre piani fuori terra e terrazzo.

L'appartamento ha un' orientamento prevalente a Sud-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Secondo	
Ingresso-Corridoio	6,73 mq
Camera Matrimoniale	14,00 mq
Cameretta	11,09 mq
Bagno	5,65 mq
Soggiorno/Angolo cottura	25,30
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE	63,00 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate colorate. Le finestre sono in legno con vetro ordinario, con tapparelle avvolgibili in plastica.

I pavimenti, sono in ceramica.

Al bagno sono presenti problemi di scrostamento dell'intonaco.

Nella zona Cucina sopra la portafinestra sono presenti macchie di umidità proveniente probabilmente dalla terrazza sovrastante.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

- Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;
- Impianto Elettrico: non si ha evidenza se è a norma;
- L'impianto a gas è collegato alla rete del Metano;
- Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti :da una caldaia a parete posta sul balcone;
- L'appartamento è provvisto di impianto citofonico;

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza di dichiarazione di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione della manutenzione.

Non si è avuta evidenza della certificazione energetica .

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 06/02/1974.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,77 mq	73,98 mq	1,00	73,98 mq	3,00 m	P.S.
Balcone scoperto	38,51 mq	40,15 mq	0,25	10,04 mq	0,00 m	P.S.
Totale superficie convenzionale:				84,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,02 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- L'appartamento confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Vano Scale;
 - lato Est affaccia su Viale Italia;
 - lato Sud distacco su condominio Viale Italia n.95;
 - lato Ovest con interno 4 di proprietà della Signora **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	66	772	7		A2	3	5,5	101	823,75	S1		

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non inserito in contesto condominiale.

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia non coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

Rispetto alla pianta depositata, lo sviluppo della pianta attuale risulta differente: è stata ceduta una stanza e parte della zona rispostiglio che è stata accorpata all'appartamento adiacente(int.4), per cui i vani catastali non sono più 5,5 ma 4 vani.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con variazione Catastale ed aggiornamento delle planimetrie solo dopo aver effettuato una CILA in sanatoria postuma presso il Comune di Ladispoli.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in Zona B 5 , così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente di Ladispoli approvato con D.G.R. Lazio n.223 del 2.12.1977 .

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.(Allegato 5)

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, non avendo potuto confrontare con le piante di progetto della Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) al Signor ██████████ in quanto non reperibili presso l'ufficio di Ladispoli, si è



fatta un'analisi della pianta attuale in base al Regolamento Edilizio vigente presso il Comune di Ladispoli e l'appartamento risulta conforme alle richieste dell'attuale Regolamento edilizio in vigore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico-sanitario limitatamente al solo generatore di calore alimentato a Gpl.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal figlio della Signora **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in discreto stato conservativo.

Sono presenti problemi di scrostamento dell'intonaco in alcuni ambienti, quali:

- al bagno
- nella zona Cucina sopra la portafinestra
- sui sottobalconi

Tali scrostamenti provengono probabilmente da problemi di impermeabilizzazione della terrazza sovrastante.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile non risulta occupato dal coniuge, ma dal figlio della Sig.ra **** Omissis ****.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- Non risultano servitù.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Non si ha evidenza della presenza di vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Non si ha evidenza di spese di manutenzione e di gestione.



SPESE CONDOMINIALI

Non vi è presenza di un condominio per cui non vi sono spese condominiali.

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIALE ITALIA, 109 00055
Piano:	P.II
Interno:	3



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	66
Mappale:	772
Subalterno:	7
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5
Rendita catastale:	€ 823,75
Valore catastale:	€ 103.792,50

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Sena parabola satellitare	1,00
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
13	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
14	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00



15	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
16	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
17	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
18	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,78

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 1.760,10

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,00$$

$$K = 0,12$$



C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.504,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.504,00

Valore OMI = € 124.862,08

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	2,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,18
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	-0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,36
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,05
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,14
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 3,99**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 5.021,20**



Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(€ 5.021,20 / 3,99) \times 100 = € 125.844,61$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 124.862,08
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,78 x 83,02 m ²	€ 108.465,63
Valore per confronto diretto	= € 1.760,10 x 0,78 x 83,02 m ²	€ 113.976,33
Valore per capitalizzazione	= $(€ 5.021,20 / 3,99) \times 100$	€ 125.844,61
Valore stimato	(= € 113.976,33 + € 124.862,08 + € 108.465,63 + € 125.844,61) / 4	€ 118.287,16

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 118.300**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e l'allineamento catastale degli intestatari, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 118.300,00=	€	- 23.660,00
• Oneri di regolarizzazione urbanistica		
Diritti di Segreteria e di Istruttoria C.I.L.A.	€	-250,00
Riaccatastamento (DocFa)	€	- 50,00
Onorario Tecnico Abilitato	€	- 1.200,00
Valore definitivo del bene		93.140,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 93.100,00** (diconsi euro **novantatremilacento/00**).



LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 109, interno 4, piano 2

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999 al 22/05/2017	**** Omissis ****,nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****,C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO DI DIVISIONE PER SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Dr.ssa Gregorio Laura	24/05/1985	27134	3756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	05/01/2000	37	29		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Viale Italia n.109, al piano secondo di una palazzina, con ingresso indipendente.

Realizzato con Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciate, dal Comune di Cerveteri (RM), al Signor [REDACTED] in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

L'appartamento ha ingresso diretto da Viale Italia n.109,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare, precisamente:

I prospetti del fabbricato sono ritmati da balconi, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona, palazzina su cinque piani furi terra, attico e piano seminterrato. La facciata è rivestita con intonaco civile, e mattoncini, gli interni della cantina si presentano asciutti e le rifiniture di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con tre piani fuori terra e terrazzo.

L'appartamento ha un' orientamento prevalente a Sud-Ovest. La pianta, geometricamente regolare, si compone di:



Ambienti	Superficie Netta
Piano Secondo	
Ingresso-Soggiorno	25,89 mq
Cucina	19,04 mq
Ripostiglio	4,98 mq
Corridoio	6,52 mq
Bagno 1	4,07 mq
Camera 1	8,44 mq
Camera 2	10,23 mq
Camera Matrimoniale	14,26 mq
Bagno Padronale	4,90 mq
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE	98,33 mq

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di bianco ed alcune colorate, i Bagni sono rivestiti in piastrelle.

Le finestre sono in legno con vetro ordinario, con tapparelle avvolgibili in plastica.

I pavimenti, sono in ceramica.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

-Impianto Elettrico: non si ha evidenza se è a norma;

-L'impianto a gas è collegato alla rete del Metano;

-Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a parete posta sul balcone;

-L'appartamento è provvisto di impianto citofonico;

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza di dichiarazione di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione della manutenzione.

Non si è avuta evidenza della certificazione energetica.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 06/02/1974.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,33 mq	115,25 mq	1,00	115,25 mq	3,00 m	P.S.
Balcone scoperto	42,50 mq	44,46 mq	0,25	11,12 mq	0,00 m	P.S.
Totale superficie convenzionale:				126,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,37 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- L'appartamento confina rispettivamente con :
 - lato Nord con Vano Scale;
 - lato Est con appartamento interno 3 di proprietà della Signora **** Omissis ****.;
 - lato Sud distacco su condominio Viale Italia n.95;
 - lato Ovest con cortile interno .



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	66	772	8		A2	3	5,5	100	823,75	S1		

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non inserito in contesto condominiale.

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia non coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

Rispetto alla pianta depositata, lo sviluppo della pianta attuale risulta più grande, è stata acquisita una stanza e parte della zona ripostiglio che è stata accorpata, dall'appartamento adiacente(int.3), per cui i vani catastali non sono più 5,5 ma 6 vani.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con variazione Catastale ed aggiornamento delle planimetrie solo dopo aver effettuato una CILA in sanatoria postuma presso il Comune di Ladispoli.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situata l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in Zona B 5, così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente di Ladispoli approvato con D.G.R. Lazio n.223 del 2.12.1977.

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, non avendo potuto confrontare con le piante di progetto della Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) al Signor ██████████ in quanto non reperibili presso l'ufficio di Ladispoli, si è



fatta un'analisi della pianta attuale in base al Regolamento Edilizio vigente presso il Comune di Ladispoli e l'appartamento risulta conforme alle richieste dell'attuale Regolamento edilizio in vigore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico-sanitario limitatamente al solo generatore di calore alimentato a Gpl.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 .

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal figlio della Signora **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo. Presenta, lungo i sottobalconi, problemi di scrostamento dell'intonaco, provenienti probabilmente da problemi di impermeabilizzazione della terrazza sovrastante.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- Non risultano servitù.

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Non si ha evidenza della presenza di vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Non si ha evidenza di spese di manutenzione e di gestione.

SPESE CONDOMINIALI

Non vi è presenza di un condominio per cui non vi sono spese condominiali.



USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune:	LADISPOLI (RM)
Indirizzo:	VIALE ITALIA, 109 00055
Piano:	P.II
Interno:	4

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

R.G.E. 126/2017 Pag. **152** di **165**



Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	66
Mappale:	772
Subalterno:	7
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5
Rendita catastale:	€ 823,75
Valore catastale:	€ 103.792,50

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.900,00	Lorda	5,30	7,30	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Cortili	0,98
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Sena parabola satellitare	1,00
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
13	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
14	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
15	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
16	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
17	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
18	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,62

VALORI DI MERCATO RILEVATI



Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.450,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.900,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.675,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 1.760,10

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,00$$

$$K = 0,12$$

$$C = 1,000$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 1.504,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 1,000$$

$$\text{Valor corretto OMI} = € 1.504,00$$

$$\text{Valore OMI} = € 124.862,08$$

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO



Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	2,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,18
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	-0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,36
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,05
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,14
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 3,99**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 7.540,65**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 7.540,65 / 3,99) x 100 = **€ 188.988,72**

TABELLA RIEPILOGATIVA



Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 124.862,08
Valore medio di mercato	= € 1.675,00 x 0,62 x 124,68 m ²	€ 129.480,18
Valore per confronto diretto	= € 1.760,10 x 0,62 x 124,68 m ²	€ 136.058,55
Valore per capitalizzazione	= (€ 7.540,65 / 3,99) x 100	€ 188.988,72
Valore stimato	(= € 136.058,55 + € 124.862,08 + € 129.480,18 + € 188.988,72) / 4	€ 144.847,38

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 144.847,38**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e l'allineamento catastale degli intestatari, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 144.847,38=	€	- 28.969,47
• Oneri di regolarizzazione urbanistica		
Diritti di Segreteria e di Istruttoria C.I.L.A.	€	-250,00
Riaccatastamento (DocFa)	€	- 50,00
Onorario Tecnico Abilitato	€	- 1.200,00
Valore definitivo del bene		114.377,53

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 114.400,00** (diconsi euro **centoquattordicimilaquattrocento/00**).



LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 18 - Negozio ubicato a Ladispoli (RM) - VIALE ITALIA 99/101, piano T

RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999 al 22/05/2017	**** Omissis ****,nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****,C.F.**** OMISSIS **** Proprietà 1/1	ATTO DI DIVISIONE PER SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Dr.ssa Gregorio Laura	24/05/1985	27134	3756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA CIVITAVECCHIA	05/01/2000	37	29		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE- COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Ladispoli, Viale Italia n.99/101, al piano terra di una palazzina, con ingresso indipendente su Viale Italia.

Realizzato con Licenza Edilizia n.127del 25 Giugno 1966 rilasciata, dal Comune di Cerveteri (RM), al Signor [REDACTED] in area a destinazione Residenziale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi centrale.

Il Negozio ha ingresso diretto da Viale Italia n.101,fa parte di un corpo di fabbrica che si si presenta planimetricamente di forma regolare.

Il negozio è unito al locale bottega (C/3)con accesso anche dal n.civico 109 di Viale Italia della superficie catastale di 59mq. Realizzato con Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciata, dal Comune di Cerveteri (RM), al Signor [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Negozio presenta una pianta geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Tera	
Negozio	196,37mq
Laboratorio Annesso al Negozio(Magazzino)	29,90 mq
Bagno di Servizio	3,63 mq
TOTALE SUPERFICIE	229,90



L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Le vetrine sono in vetro antieffrazione.

I pavimenti, sono in ceramica.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

-Impianto Elettrico;

-Impianto di climatizzazione;

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza di dichiarazione di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione della manutenzione.

Non si è avuta evidenza della certificazione energetica .

Il Negozio è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 16/07/1966.

Il Laboratorio annesso al negozio, all'interno del quale è previsto un bagno di servizio, è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 06/02/1974.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	196,37 mq	217,05 mq	1,00	217,05 mq	3,00 m	P.T.
Laboratorio	29,90 mq	33,22 mq	1,00	33,22 mq	4,75 m	P.T.
Bagno di Servizio	3,63 mq	5,27 mq	1,00	5,27 mq		
Totale superficie convenzionale:				255,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,54 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona B1/Centrale/Centro Urbano (secondo le indicazioni OMI). La zona è ben urbanizzata, servita dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico.

CONFINI

- L'appartamento confina rispettivamente con :
 - lato Nord con area cortilizia di proprietà eredi [REDACTED]
 - lato Est con altro Negozio ;
 - lato Sud distacco su condominio Viale Italia n.95;
 - lato Ovest con cortile interno .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	959	2		C1	4	174	247	4061,83	P.T.	
	66	772	4		C3	2	56	62	532,16	P.T.	

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale.

R.G.E. 126/2017 Pag. **158** di **165**



IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il bene così come rilevato ai fini della presente perizia non coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio.

Rispetto alla pianta depositata, lo sviluppo della pianta attuale risulta difforme il negozio è stato unito al locale Laboratorio (identificato al N.C.E.U. al foglio 66 part.772 categoria C/3) con accesso anche dal n.civico 109 di Viale Italia della superficie catastale di 59mq, che in parte fa da magazzino.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con variazione Catastale ed aggiornamento delle planimetrie solo dopo aver effettuato una CILA in sanatoria postuma presso il Comune di Ladispoli.

RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in Zona B 5 , così come disposto dal Piano Regolatore Generale vigente di Ladispoli approvato con D.G.R. Lazio n.223 del 2.12.1977 .

RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione del Negozio è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del Laboratorio annesso al Negozio è asuccessiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità. **(Allegato 5)**

1. In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi per quanto concerne il Negozio, rispetto alle piante di progetto Licenza Edilizia n.127 del 25 Giugno 1966 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) al Signor ██████████ a pianta non risulta conforme. E' stato unito al locale Laboratorio (identificato al N.C.E.U. al foglio 66 part.772 categoria C/3) che in parte fa da magazzino.
2. Per quanto concerne il Laboratorio non avendo potuto confrontare con le piante di progetto Licenza Edilizia n.632 del 31 Settembre 1968 rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) al Signor ██████████ in quanto non reperibili presso l'ufficio di Ladispoli, si è fatta un'analisi in base al Regolamento Edilizio vigente presso il Comune di Ladispoli ed è emerso che il Laboratorio presenta una zona soppalcata, al fine di realizzare una zona ufficio sovrastante.

Tali difformità non costituiscono varianti essenziali, potranno essere regolarizzate con una CILA in sanatoria postuma con oneri da versare al Comune di Ladispoli pari a :

-Diritti di segreteria e di Istruttoria CIL

€ 250,00

R.G.E. 126/2017 Pag. 159 di 165



-da aggiungere del costo del tecnico per redigere le pratiche edilizie stimato a corpo in	(circa) € 1.200,00
-da aggiungere i tributi Catastali	€ 50,00
-da aggiungere la spesa della demolizione del soppalco e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta	€ 550,00
La spesa nella sua totalità è stimata in	€ 2.050,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione.

AGIBILITA'

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 16/07/1966 per il Negozio .

Il Comune di Cerveteri ha rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 06/02/1974 per il Laboratorio annesso al Negozio.

RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/03/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal titolare del contratto di locazione in essere (negoziò della catena BATA).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

L'immobile risulta occupato dal locatario.

RISPOSTA AL QUESITO 13: VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

SERVITÙ

- Servitù di Acquedotto

VINCOLI

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ONERI CONDOMINIALI

Non si ha evidenza della presenza di vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si ha evidenza di spese di manutenzione e di gestione.



SPESE CONDOMINIALI

Non vi è presenza di un condominio per cui non vi sono spese condominiali.

USI CIVICI

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata **** Omissis **** era intestataria dell'immobile per 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
VIALE ITALIA 109
00055 - LADISPOLI (RM)
Nata a **** OMISSIS **** il **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta che:

-la Signora **** Omissis **** è residente nel Comune di Ladispoli, in Viale Italia n.109 è coniugata con il Signor **** Omissis ****, con Atto di Esclusione dei Beni dal Regime della Comunione legale ai Sensi del I° Comma dell'art.228 della Legge 19.5.1975 n.151,REP:333.48 Raccolta 2970 del 10.3.1978 è stata modificata la comunione dei beni con il regime di separazione dei beni. **(Allegato 6)**

RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE

SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILE

UBICAZIONE

Comune: LADISPOLI (RM)
Indirizzo: VIALE ITALIA, 99/101 00055
Piano: P.T.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
**** OMISSIS ****	Piena proprietà	1/1

R.G.E. 126/2017 Pag. **161** di **165**



Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	66
Mappale:	959
Subalterno:	8
Categoria:	C/1
Classe:	4
Consistenza:	174
Rendita catastale:	€ 4.061,83
Valore catastale:	€ 174.008,80

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	NORMALE	1.500,00	2.100,00	Lorda	9,00	12,80	Lorda

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	66
Mappale:	772
Subalterno:	4
Categoria:	C/3
Classe:	2
Consistenza:	56
Rendita catastale:	€ 532,16
Valore catastale:	€ 67.052,16

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	NORMALE	1.500,00	2.100,00	Lorda	9,00	12,80	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

R.G.E. 126/2017 Pag. **162** di **165**



N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINITURA - Superiore	1,10
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
6	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
7	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
8	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	1,00
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
12	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale		0,92

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 2.100,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 1.800,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 1.762,90

CALCOLO DEL VALORE OMI-

NEGOZIO

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:
 Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 1.800,00

Valore OMI = € 444.636,00

LABORATORIO

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 1.800,00

Valore OMI = € 111.600,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore	Valore	Valore



	migliore	peggiore	
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	5,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,18
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,36
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	-0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso **r= 6,94**

Il reddito annuale, al netto delle spese padronali stimate 35%, è risultato pari ad **€ 53.713,31**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(€ 53.713,31 / 6,94) \times 100 = € 773.967,00$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 556.236,00
Valore medio di mercato	= € 1.800,00 x 0,90 x 255,54 m ²	€ 413.974,80
Valore per confronto diretto	= € 1.762,90 x 0,90 x 255,54 m ²	€ 405.442,32
Valore per capitalizzazione	= $(€ 53.713,31 / 6,94) \times 100$	€ 773.967,00
Valore stimato	$(= € 405.442,32 + € 413.974,80 + € 773.967,00) / 3$	€ 531.128,04

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **€ 531.100,00**

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per



sanare le irregolarità edilizie riscontrate e l'allineamento catastale degli intestatari, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,20 x € 531.100,00=	€	- 106.200,00
• Oneri di regolarizzazione urbanistica		
Diritti di Segreteria e di Istruttoria C.I.L.A.	€	-250,00
Lavori di Demolizione soppalco in legno	€	-550,00
Riaccatastamento (DocFa)	€	- 50,00
Onorario Tecnico Abilitato	€	- 1.200,00
Valore definitivo del bene		422.830,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 422.800,00** (diconsi euro **Quattrocentoventiduemilaottocento/00**).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerveteri, li 27/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bennardo Rosaria

