



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### Sezione Liquidazioni Giudiziali

---

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

N°: 15-2025

---

GIUDICE DELEGATO                      DOTT. Andrea BARZELLOTTI

C.T.U.:                                      ARCH. Sara PETRALLA

CURATORE:                                 DOTT. Daniele LUCIANI

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

## PREMESSA

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Liquidazioni Giudiziali, ha autorizzato in data 11-10-2025 la richiesta di nomina in qualità di CTU della sottoscritta Arch. Sara Petralla, residente in Civitavecchia via Leopoli, 28, con studio in Galleria G. Garibaldi, 32, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 21832, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili:

Immobile di civile abitazione e relative pertinenze sito in Cerveteri – via della Muracciola 4.

La sottoscritta CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi in data 24-11-2025, alla presenza del Curatore Dott. Daniele Luciani e del ██████████ ██████████ che ha messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
SISTER (Telematico)	Catasto	-	Planimetria Catastale Visura	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	-	Aerofoto	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	-	PTPR Web Gis	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
(COMUNE DI CERVETERI)	Urbanistica	Documentazione parzialmente mancante		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria Catastale Visura		

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si precisa che all'atto del sopralluogo sono emerse difformità circa la destinazione d'uso di alcuni ambienti rispetto al Titolo Edilizio con cui è stata edificato ed alla relativa planimetria catastale;

ai fini del calcolo della superficie residenziale, si riportano di seguito i dati relativi alla concessione edilizia ed alla planimetria reperita presso l'Agenzia del territorio.

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Villa Unifamiliare		
<b>COMUNE</b>	Cerveteri		
<b>VIA / CIVICO</b>	Via della Muracciola, 4		
<b>PIANO</b>	Piano seminterrato		
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Cantina	Mq 47,25	



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 47,25							
<b>PIANO</b>	Piano Terra								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>							
	Soggiorno pranzo – angolo cottura	Mq 19,49							
	Soggiorno	Mq 19,35							
	Ripostiglio	Mq 5,15							
	Wc	Mq 5,52							
	Camera	Mq 16,97							
	Bagno	Mq 6,34							
	Camera	Mq 14,54							
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 61,00							
<b>PIANO</b>	Piano Primo Soffitta								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>							
	Soffitta	Mq 17,13							
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 17,13							
<b>CONFINI</b>									
Nord :		sub. 505							
Sud – Ovest – Est:		sub. 501							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Class e	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
6	51	504	1	A/7	2	7 Vani	Totale: mq 182,00 Escl. aree scop: mq 168,00	€ 1.174,94	
Indirizzo: via Muracciola 4 – Piano T-S1-1									
<b>PIANO</b>	Piano seminterrato								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
	Garage		Mq 41,93						
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 41,93							
<b>CONFINI</b>									
Sud :		sub. 504							
Nord – Ovest – Est:		sub. 501							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
6	51	505	1	C/6	6	42 mq	Totale: mq 54,00	€ 78,09	
Indirizzo: via Muracciola 4 – Piano S1									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
Trattasi di villa unifamiliare distribuita su due livelli fuori terra più soffitta collegati mediante scala interna.									



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

Il piano seminterrato, accessibile sia attraverso un portico con cucina che mediante corte esclusiva pavimentata, risulta essere composto da due ambienti destinati a soggiorno-pranzo e salotto.

La pavimentazione, realizzata in piastrelle di cotto sia in listelli disposti a spina di pesce che di forma esagonale, risulta essere la medesima in tutti gli ambienti;

le pareti della zona destinata a soggiorno pranzo sono realizzate con intonaco civile di tipo tempera di colore giallo ed arancione esclusivamente lungo il portale che permette l'accesso al salotto mentre, la parete ove è stata ubicato l'angolo cottura, risulta rivestita con piastrelle in ceramica dai motivi geometrici e floreali.

Il solaio è realizzato con travi a vista.

Mediante apertura con telaio realizzato in muratura e trave a vista è possibile accedere alla zona destinata a salotto ove è presente un camino in muratura;

le pareti sono tinteggiate con colore chiaro lucido con il metodo della tamponatura.

Mediante scala rivestita in cotto è possibile accedere al piano superiore.

Il piano terra, unico destinato a civile abitazione secondo quanto autorizzato dal Comune di Cerveteri e riportato all'interno della planimetria catastale, in sede di accesso è risultato essere composto da:

Salotto, bagno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio e wc ad uso esclusivo.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata in parquet mentre le pareti sono tinteggiate con la medesima tecnica della tamponatura ma con colori differenti in ogni ambiente, nel dettaglio il salotto di color ocra, le camere di colore celeste, ocra e prugna;

Il servizio igienico principale è risultato essere interamente maiolicato con piastrelle di gress porcellanato di colore beige e marrone fino all'altezza di 2,20 mt disposte in modo ortogonale al pavimento piastrellato con rivestimento in gress porcellanato effetto legno;

il locale, finestrato, è composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (wc, bidet, lavabo e doccia)

Mediante la medesima scala rivestita in cotto si accede al piano soffitta ambiente a tetto con altezza media di 2,00 mt pavimentato in parquet e tinteggiato di colore bianco ove è stata ricavata una camera da letto.

L'immobile si presenta con finiture di pregio ed in ottimo stato di conservazione.

Non risultano, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile situato all'interno del Comune di Cerveteri, a metà strada tra Borghetto del Sasso e la via Aurelia, è ben collegata e facilmente raggiungibile.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai in laterocemento, le tamponature sono in muratura (tipo proton), mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm;

la facciata del piano seminterrato è rivestita in pietra con metodo opus incertum mentre il resto del fabbricato è intonacato e tinteggiato con colori a quarzo bianco.

Sul manto di copertura è presente impianto fotovoltaico da 6 kw.



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

L'accesso all'immobile avviene mediante l'attraversamento del giardino di pertinenza dello stesso;

Nel complesso l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione e non necessita di opere di manutenzione straordinaria.

## SITUAZIONE URBANISTICA

### PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

**Zona Rurale – R1**

### PTPR Regionale

**Strumento urbanistico regionale:**

**Tavola A – Paesaggio agrario di rilevante valore – art. 24 NTA**

**Tavola B – Aree urbanizzate del PTPR – Non vincolato**

**PAI – Rischio sismico sottozona B3**

Tavole grafiche in Allegato

## TITOLI EDILIZI

### **Regolarità edilizia:**

L'immobile è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 591 del 31-08-1968 e successiva Variante n. 201 del 18-11-1974 per i quali è stata rilasciato certificato di Abitabilità in data 11-08-1978.

Sullo stesso sono stati successivamente presentati i seguenti titoli edilizi:

- DIA ai sensi dell'art. 37 DPR 380- Protocollo n. 9627 del 12-03-2009 – per corretta rappresentazione grafica
- DIA Protocollo n. 31846 del 11-08-2009 – per ristrutturazione fabbricato
- CILA Protocollo n. 31486 del 11-08-2009 – per ristrutturazione fabbricato
- CILA Protocollo n. 23938 del 03-06-2010 – per installazione impianto fotovoltaico
- CILA Protocollo n. 9690 del 10-03-2014 – per rifacimento pavimento terrazzo etc..

Si precisa che previo richieste e solleciti effettuati dalla scrivente CTU presso il Comune di Cerveteri ad oggi non sono stati forniti nè i titoli edilizi presentati tramite CILA né il Fine Lavori della DIA Protocollo n. 31846 del 11-08-2009.

Di seguito dichiarazione resa dall'Ente:

In riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi di cui all'oggetto, si rappresenta che la documentazione di seguito dettagliata non è al momento disponibile nei nostri archivi documentali cartacei.



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

**CILA**

[REDACTED]	Data 11/08 / 2009	Prot. 3148 6	Oggetto: ristrutturazione	Indirizzo Muracciola, 4	Sospesa 03/09 /2009	Integrata 21/08/ 2009	AUT 10/09 /2009
[REDACTED]	03/06 /2010	23938	impianto fotovoltaico	Muracciola,4			07/06 /2010
[REDACTED]	10/03/201 4	9690	rifacimento pavimento terrazzo ecc.	La Muracciola			17/03 /2014

Sarà cura trasmettere quanto richiesto non appena la documentazione sarà reperibile.

Si provvede pertanto ad inviare, in allegato alla presente quanto nelle disponibilità dell'ufficio,

Si evidenzia altresì che secondo l'elenco fornito dal Comune vi è esistenza di due titoli edilizi – DIA e CILA - con medesimo protocollo – Prot. n. 31486 del 11-08-2009 – uno dei quali è stato fornito alla scrivente.

**VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

**DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOSTRATE**

**Difformità edilizie**

All'atto del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultima DIA presentata.

Portico d'accesso al piano seminterrato:

- Realizzazione di cucina esterna;

Piano seminterrato:

l'ambiente destinato a Garage risulta ad oggi adibito a soggiorno-pranzo, all'interno dello stesso sono stati realizzati:

- impianto idrico di carico e scarico per la cucina;
- angolo in muratura adibito a piano bar;
- chiusura parziale della porta basculante di accesso al garage e trasformazione della stessa in finestra.

Piano terra:

- Rimozione angolo cottura
- cambio di destinazione d'uso da soggiorno a camera da letto

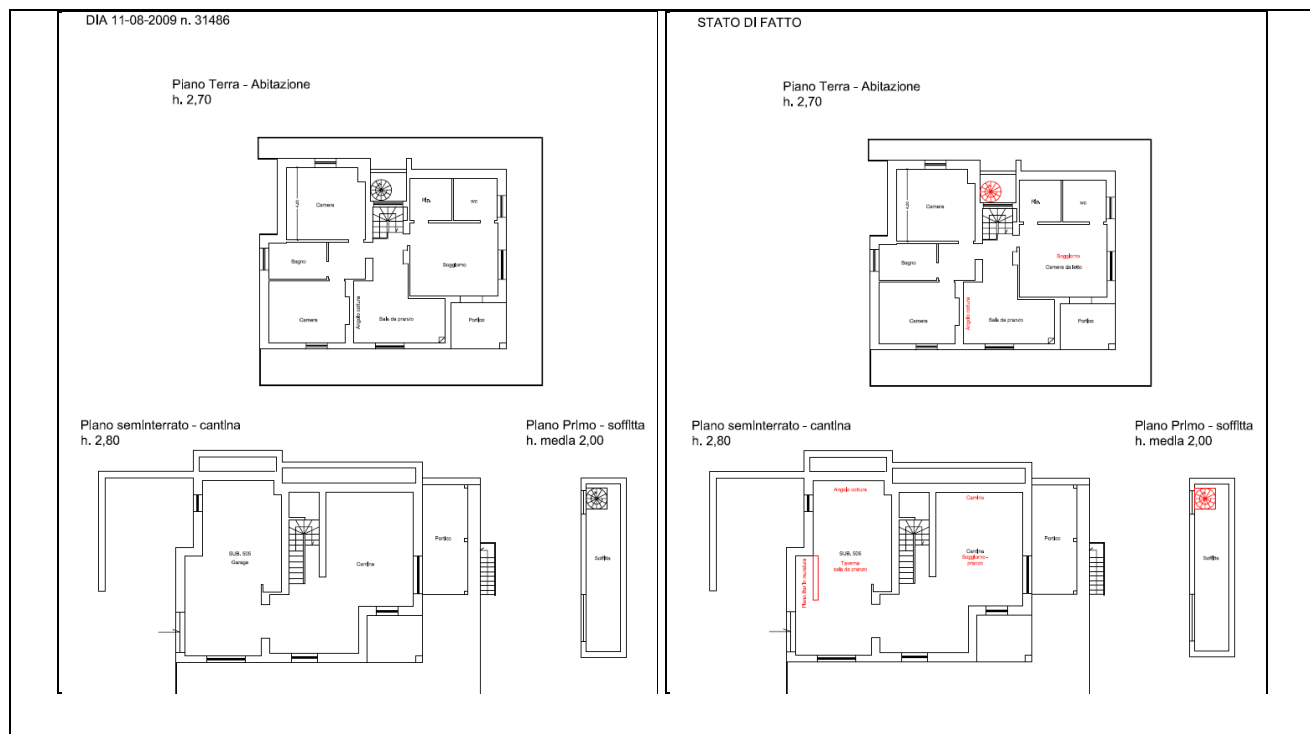
E' stata altresì rilevata difformità rispetto alla scala d'accesso al locale soffitta oggi destinato a camera da letto;

nel dettaglio lo stesso sarebbe dovuto avvenire esclusivamente dal piano terra mediante scala a chiocciola esterna mentre risulta accessibile da una rampa della scala principale.

Di seguito a maggior chiarezza si riportano le planimetrie dell'immobile con evidenziate le difformità:



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F. : PTRSRA86P66C773I



**STIMA**

- **Superficie commerciale**

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villa unifamiliare			
Piano terra - residenziale	mq 120,80	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 120,80
<b>Accessori</b>			
Soffitta	mq 17,13	50%	Mq 8,56
Cantina	mq 47,25	50%	Mq 23,62
Garage	mq 41,93	50%	Mq 20,96
Portici piano seminterrato	Mq 22,00	30%	Mq 6,60
Portico piano terra	Mq 7,60	30%	Mq 2,28
Balcone piano terra	Mq 71,00	30%	Mq 21,30
Corte piano seminterrato	Mq 132,00	10%	Mq 13,20
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 217,32</b>

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

*Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:*

- Destinazione d'uso



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F.: PTRSRA86P66C773I

- Zona di ubicazione dell'immobile;
- Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio
- Coefficiente di piano
- Consistenza dell'immobile
- Distribuzione degli spazi
- Tipo di orientamento/luminosità
- Affacci
- Regolarità urbanistica e catastale
- Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)
- Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:
- Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2025 2° semestre
- Borsa immobiliare di Roma
- Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	Val. locali	Min. 1.100,00 Max. 1.280,00	€/mq 1.190,00	<b>€/mq 1.270,00</b>
	OMI	Min. 1.000,00 Max. 1.450,00	€/mq 1.225,00	
	BI	Min. 1.098,00 Max. 1.717,00	€/mq 1.407,00	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopracitati enti, effettuato sopralluogo in sito e visto lo stato di conservazione del bene e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio di € 1.270,00 maggiorato del 20% per un importo totale al mq di € **1.500,00** arrotondato per difetto.

**-Valore di mercato compendio**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	217,32	1.500,00	€ 325.980,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 326.000,00</b>

**-Valore del bene detratti i costi per ripristino dello stato dei luoghi**

*Appurata la presenza di difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio fornito dal Comune di Cerveteri, è stato effettuato computo metrico stimando i costi di ripristino dello stesso.*

Costo ripristino stato dei luoghi inclusi oneri e spese tecniche	€ 5.500,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 5.500,00</b>



ARCH. SARA PETRALLA  
Galeria G. Garibaldi, 32  
00053 Civitavecchia (RM)  
Tel: 349.7634415  
E-Mail: sara.petralla1@gmail.com  
E-Mail Pec: s.petralla@pec.archrm.it  
P.I. : 12752681002  
C.F. : PTRSRA86P66C773I

<b>- Stima del valore di mercato detratti ulteriori costi</b>		
<b>valore di mercato</b>	<b>Detrazione ripristino stato luoghi</b>	<b>Euro/00</b>
€ 326.000,00	€ 5.500,00	€ 320.500,00

Civitavecchia, li 18-02-2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Arch. Sara PETRALLA*



**ALLEGATI**

- 01 – planimetrie catastali e visure
- 02 – richiesta a accesso agli atti ed integrazioni
- 03 – esito accesso agli atti
- 04 – rilievo
- 05 – documentazione fotografica
- 06 – Computo metrico
- 07 – valori di stima utilizzati