

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 158/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA: **PRISMA SPV S.R.L.**

CONTRO: **[REDACTED] + 1**

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: geom. Giovanni Guarisco

CUSTODE: Dr.ssa Giovanna Aleandri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RETTIFICATA

Versione definitiva rettificata inviata:

- a. Alle Parti in data 12/03/2024
- b. Al G.E. dr. Stefano Palmaccio e al Custode Dr.ssa Giovanna Aleandri

Allegati già depositati nel Fascicolo Telematico unitamente alla bozza di perizia

CAPITOLO 1 - **PREMESSA**

CAPITOLO 2 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 3 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 4 - **TABELLA SINTETICA**

CAPITOLO 1 - PREMESSA

Descrizione:

L'oggetto dell'incarico si sostanzia nella stima di un compendio immobiliare sito nel Comune di Cerveteri (Rm) pignorato per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietà del signor [REDACTED] + 1



CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato Eventuale
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24/11/2023	Positivo (telematico)	
	Fascicolo telematico	24/11/2023	(istanza di vendita)	
	Deposito perizia Definitiva	13/03/2024		
	Fascicolo telematico	24/11/2023	Certificazione notarile	Allegato 9
GEOWEB (Telematico)	Catasto	SI	Planimetrie catasto urbano, visure catastale, estratto di mappa degli immobili	Allegato 1
		29/02/2024	Richiesta rettifica catastale magazzino fg. 15 part.IIa 87	Allegato 10
		29/02/2024	Variazione catastale planimetria appartamento eseguita con procedura doc-fa	Allegato 11
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	SI	(Tipo dati in relazione)	Allegato 13
STUDIO GUARISCO	Elaborato grafico	SI	(Tipo dati in relazione)	Allegato 8
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	SI	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO ATTIVITÀ	ESITO		Allegato Eventuale
COMUNE DI CERVETERI URBANISTICA-EDILIZIA	Urbanistica - Edilizia	(attestazione usi civici, vincoli e destinazione urbanistica di PRG)		Allegato 3
		(Richiesta accesso agli atti per acquisizione eventuali titoli edilizi e richiesta condono edilizio)		Allegato 4
AGENZIA ENTRATE	Quotazioni immobiliari Tabelle OMI	SI		Allegato 12
	Conservatoria	Nota di trascrizione – Atto giudiziario		Allegato 2
COMUNE DI CERVETERI ANAGRAFE		Certificati di Stato di Famiglia e Residenza eseguiti		Allegato 5
NOTAIO NINO FILIPPO CORRADO	Atto Compravendita	atto di compravendita di provenienza ██████████		Allegato 6
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI - INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato Eventuale
(COMUNE DI CERVETERI)	1° sopralluogo accesso col custode	30/11/2023	Rilievo fotografico esterni	
	2° sopralluogo accesso col custode	05/12/2023	Misurazioni e rilievo fotografico interni	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza differita	23.04.2024	Da svolgersi	
ESECUTATO		05/12/2023	Acquisizione dichiarazione sullo stato di possesso part.IIa 93 sub 502 fg. 15	Allegato 7
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	24/01/2024	Comunicazione omesso versamento acconto al CTU da parte del Creditore procedente	
	Deposito telematico	24/01/2004	Richiesta proroga gg. 60	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	



CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Premesso:

- Che il sottoscritto Giovanni Guarisco, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 669, con studio in Tarquinia alla via Nazario Sauro n. 9, in data 24/11/2023 ha accettato l'incarico di esperto estimatore, prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico, per la stima dei beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE n. 158/2023 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott. Stefano Palmaccio;
- Che i suddetti beni immobili situati nel Comune di Cerveteri (Rm) consistono in:
 1. Abitazione civile posta al piano terra - *Intestata all'esecutato* [REDACTED] - costituita da ingresso-soggiorno, cucinino, wc bagno, n°. 2 camere e piccolo locale tecnico, confinante per due parti da sovrastante e adiacente appartamento di altra proprietà e con area di proprietà esclusiva dell'esecutato per i restanti lati.
 2. Locale magazzino - *Intestato all'esecutato* [REDACTED] - al piano interrato, con sovrastante magazzino al piano terreno, trasformato ed ampliato per ricavarne un appartamento, senza alcuna preventiva autorizzazione.
 3. Piccolo magazzino - *Intestato all'esecutato* [REDACTED] - al piano terreno, a cui è stato adagiato un manufatto con adiacente tettoia, realizzati senza alcuna preventiva autorizzazione.
 4. Area urbana - *Intestata al sig.* [REDACTED] - (Cat. F/1 di 23 mq.), compresa nella part.Illa 93 fg. 15 al 21/06/2007 e frazionata in data 28/06/2011 con l'identificativo di part.Illa 93 sub 502 del fg. 15, per essere trasferita al sig. [REDACTED] - Giusto atto di compravendita del 04/04/2013 rep. N. 17435 - previa dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] in data 27/05/2011 (**Allegato n. 7**).

Il tutto meglio identificato e definito nel proseguo della presente relazione di perizia e più segnatamente sull'elaborato grafico redatto dal sottoscritto CTU (**Allegato n. 8**).

Il CTU incaricato, a seguito delle indagini conoscitive effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi esperiti presso i luoghi di interesse, espone di seguito i quesiti formulati dal signor G.E. e le relative risposte:

Quesito n. 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;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. L. n. 302/1998 è completa. Agli atti è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

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

oppure:

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.

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera, in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato solamente l'estratto di mappa catastale dei terreni, da cui si evince che i contorni dei fabbricati oggetto di esecuzione sono difforni da quelli dello stato di fatto raffigurato nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto CTU (**Allegato n. 8**). Non ha depositato, invece, né la visura storica catastale aggiornata né le planimetrie catastali depositate al Catasto Urbano. Detti documenti mancanti sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU (**Allegato n. 1**).

La storia catastale recente è, tuttavia, sufficientemente desumibile dal certificato notarile.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. Il CTU ha provveduto ad acquisire i certificati di "Stato Famiglia e di "Residenza" (**Allegato n. 5**). Si provvederà ad acquisire anche il "Certificato di Stato Civile" prima dell'invio della CTU definitiva.

Quesito n. 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);

Risposta al quesito 3)

In riferimento allo stato delle trascrizioni e iscrizioni di gravami pregiudizievoli vedi pagine 5, 6, 7 e 8 delle risultanze della "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale (**Allegato n. 9**).

Quesito n. 4)

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

In riferimento allo stato dei trasferimenti di proprietà nel ventennio dei beni oggetto di procedura esecutiva si rimanda alle pagine 1, 2, 3, 4 e 5 delle risultanze della "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale (**Allegato n. 9**).

Quesito n. 5)

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

Risposta al quesito 5)

Dalla documentazione depositata nel fascicolo non risulta un atto di provenienza ultraventennale rispetto all'ultimo rogato a favore degli attuali intestatari dei beni eseguiti, di cui ne esercitano il dominio per le rispettive quote a far data 21/06/2007, rep. N. 52762 e 04/04/2013 rep. N. 17435.

L'atto di provenienza che porta indietro di venti anni coincide con la titolarità del signor ██████████ nato a Montallegro (Ag) il 06/05/1948 codice fiscale ██████████, al quale gli immobili eseguiti erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, in parte giusto atto di donazione del 10/10/1997 rep. N. 57688 a rogito del notaio Mangiapane Paolo di Roma ed in parte, giusto atto di donazione del 22/09/1986 rep. N. 419345 a rogito del notaio Maselli Nicola di Roma.

Tali atti di compravendita possono essere acquisiti direttamente presso l'archivio notarile distrettuale, in quanto i notai sopra citati non sono operativi. In sostituzione di quanto richiesto si allega l'atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito del notaio dr. Nino Filippo Corrado di Roma rep. n. 52762, trascritto il 28/06/2007 ai nn. 8119/4482 a favore di ██████████ contro **Studio Mangiapane Paolo** (**Allegato n. 6**).

Quesito n. 6)

descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

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;

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato, congiuntamente al Custode nominato, il primo accesso sui luoghi del compendio pignorato in data 30/11/2023, nel corso del quale è stato possibile solamente visitare una porzione dell'immobile di proprietà del sig. ██████████, specificatamente la "ex fascia di area urbana" distinta al catasto al fg. 15 part.Ila 93 sub 502, sulla quale è stato eseguito un ampliamento del preesistente fabbricato.

Successivamente in data 05/12/2023, congiuntamente al Custode nominato, si è svolto un secondo accesso sui luoghi dei beni immobili eseguiti, di proprietà del sig. ██████████, nel corso del quale, il sottoscritto CTU, ha eseguito il rilievo fotografico e metrico/dimensionale di tutte le entità oggetto di stima.

Gli immobili pignorati sono situati nel Comune di Cerveteri (Rm), via Prato Grande n°. 26 e sono compresi all'interno di un'area recintata destinata a corte.

L'intera area confina per tre lati con terreni agricoli di altra proprietà distinti in catasto al fg. 15 part.Ile 92, 150, 245 e 190 e per il restante lato con proprietà del sig. ██████████.

Descrizione immobili oggetto di esecuzione:

- a. Appartamento al piano terra distinto con il numero interno 3 (tre) composto di angolo cottura, soggiorno, due camere e bagno, censito al N.C.E.U. di Cerveteri al foglio 15, particella 93, sub. 501 e particella 93, via Prato Grande n. 26, int. 3, p. T, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. € 413,17 (l'abitazione e la corte) per poi assumere, a seguito di variazione in soppressione del 28.6.2011, prat. N. RM0782976, i seguenti dati: - foglio 15, particella 93, subalterno 501 e foglio 15, particella 157, subalterno 505, (particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 15 particella 93 e foglio 15 particella 157) di proprietà del Sig. ██████████;
- b. Locale magazzino posto al piano interrato della superficie di metri quadrati 74 (settantaquattro), censito al N.C.E.U. di Cerveteri al foglio 15, particella 87, p. T-S/1, z.c. 1, cat. C/2, cl. 6, mq. 74, R.C. € 137,58, di proprietà del Sig. ██████████;
- c. Locale magazzino al piano terreno della superficie di circa metri quadrati 10 (dieci), censito al N.C.E.U. di Cerveteri al foglio 15, particella 86, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 10, R.C. € 29,44, di proprietà del Sig. ██████████;
- d. Area urbana di mq 23 (ventitré) circa, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri al foglio 15, particella 93, sub 502, Cat. F/ 1, di proprietà del Sig. ██████████.

Caratteristiche interne/esterne e superfici di ogni singolo fabbricato:

Appartamento al piano terra, int. n. 3 (foglio 15, particella 93, subalterno 501 - Giardino incolto - e foglio 15, particella 157, subalterno 505), di proprietà del Sig. ██████████ – Tale immobile confina in parte con corte di proprietà dell'esecutato e in parte con fabbricato di proprietà ██████████. Vi si accede dall'area destinata a corte ed è costituito da: Soggiorno e cucinino, w.c. bagno, n.2 camere e locale tecnologico da considerarsi un corpo aggiunto e realizzato in epoca successiva alla data dell'ultimo condono edilizio.

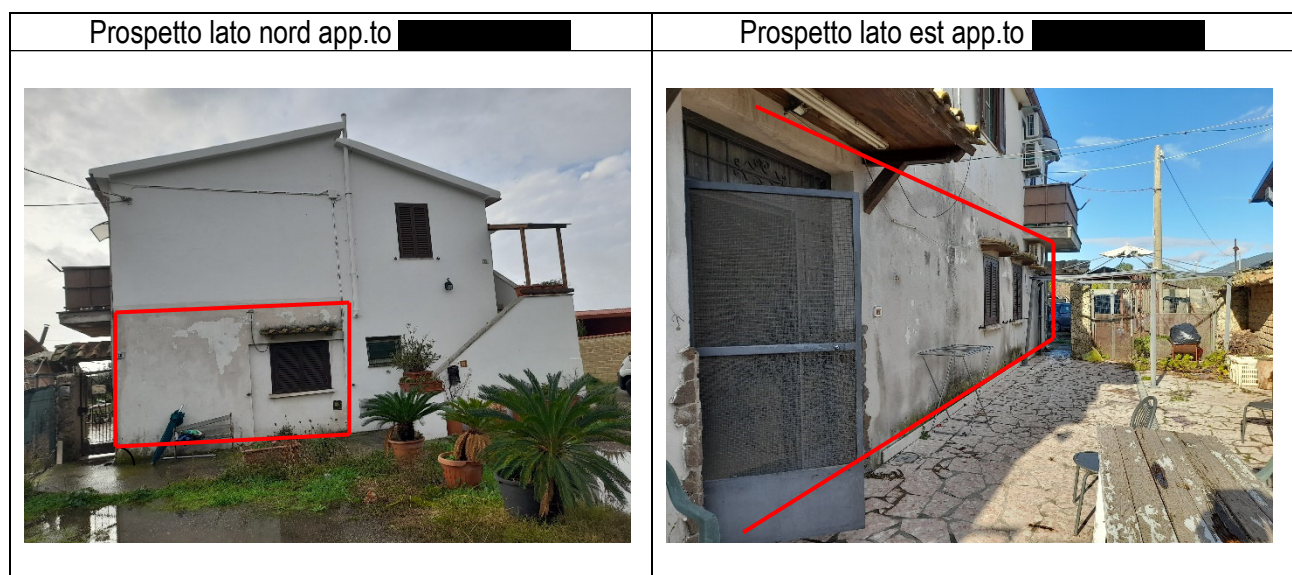
L'appartamento è parte di un edificio di maggior consistenza, le strutture perimetrali verticali sono state realizzate con blocchi di tufo spessore cm. 40, il solaio posto a divisione con appartamento di altra proprietà presumibilmente è stato realizzato con travetti di cemento, fondelli in laterizio e fili tesi in opera alleggerito con pignatte, gli intonaci interni sono lisciati al civile, gli intonaci esterni sono stati realizzati con malta bastarda cementizia del tipo frattazzato stretto. I rivestimenti delle pareti del w.c. e del cucinino sono con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica dim. 33x33 cm. Gli infissi di porte interne

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



sono del tipo lisce tamburate, gli infissi di finestre esterne e le persiane sono del tipo metallico in alluminio verniciato. L'appartamento è dotato di acqua potabile allacciata alla condotta comunale, lo smaltimento dei liquami avviene mediante fossa biologica a tenuta. E' presente un impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti in alluminio verniciati, alimentato da caldaia a gpl. Gli ambienti interni sono tinteggiati a tempera. Lo stato di manutenzione complessivo risulta mediocre. Sull'unità immobiliare in trattazione, grava la definizione del condono edilizio prot. n. 10612 del 31/03/2004 Pratica n. 598. La superficie oggetto di condono indicata sulla domanda del 31/03/2004 è di mq. 22,64, meglio indicata sull'elaborato grafico (**Allegato n. 8**). La consistenza dell'unità abitativa espressa in superficie netta è quella rappresentata nella tabella che segue:

N°	VANO	SUPERFICIE NETTA	NOTE
1	Camera 1	14,61	
2	Camera 2	19,52	
3	Soggiorno-pranzo	16,25	
4	Cucinino	6,57	
5	W.c. - Bagno	5,64	
6	Giardino	1.746	Incidenza sull'abitazione 15% fino al raggiungimento della superficie dell'unità e il 2% sull'eccedenza: $1.749 \times 15\% = 262,35 - 62,59 = 199,76 \times 2\% = 4,00 + 62,59 = \text{mq. } 66,59$ (Considerato lo stato di degrado in cui versa l'area giardino si apporta una riduzione del 50% - $\text{Mq. } 66,59 : 2 = \text{mq. } 33,30$)
	Incidenza area giardino	33,30	
7	Locale tecnol.	7,87*	Corpo aggiunto abusivo escluso dalla valutazione e dal conteggio del totale superficie
Totale		95,89	



Il locale magazzino posto al piano interrato e piano terreno, raffigurato nelle foto delle seguenti pagine, è un manufatto anomalo sia per la conformazione d'origine, sia per le trasformazioni che ha subito nel tempo recente. L'immobile si articola su due livelli non comunicanti: al piano interrato si accede mediante rampa interna di considerevole inclinazione, tale da non consentire un'agevole praticabilità; al piano terreno si accede dall'area di corte attraversando un corpo di fabbrica aggiunto, realizzato in tempo recente. L'ampliamento appena citato, è stato funzionale per determinare la trasformazione del magazzino del piano terreno in edificio residenziale. **Sia l'ampliamento, sia la mutazione della destinazione d'uso del magazzino a piano terreno sono stati eseguiti in assenza del necessario titolo edilizio.**



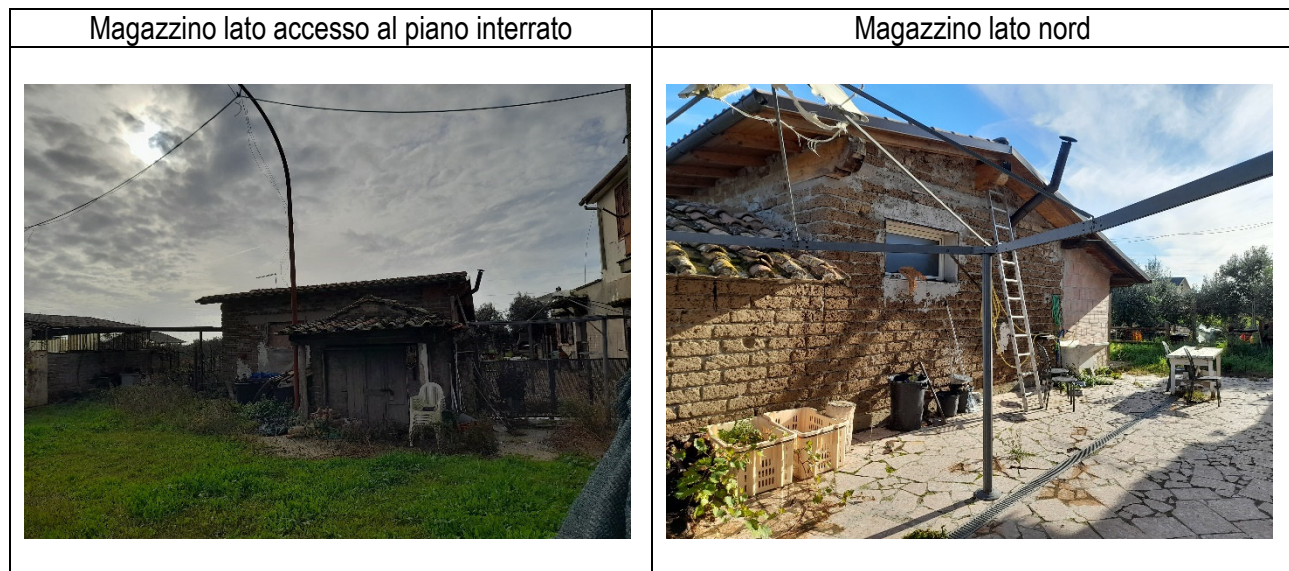
Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

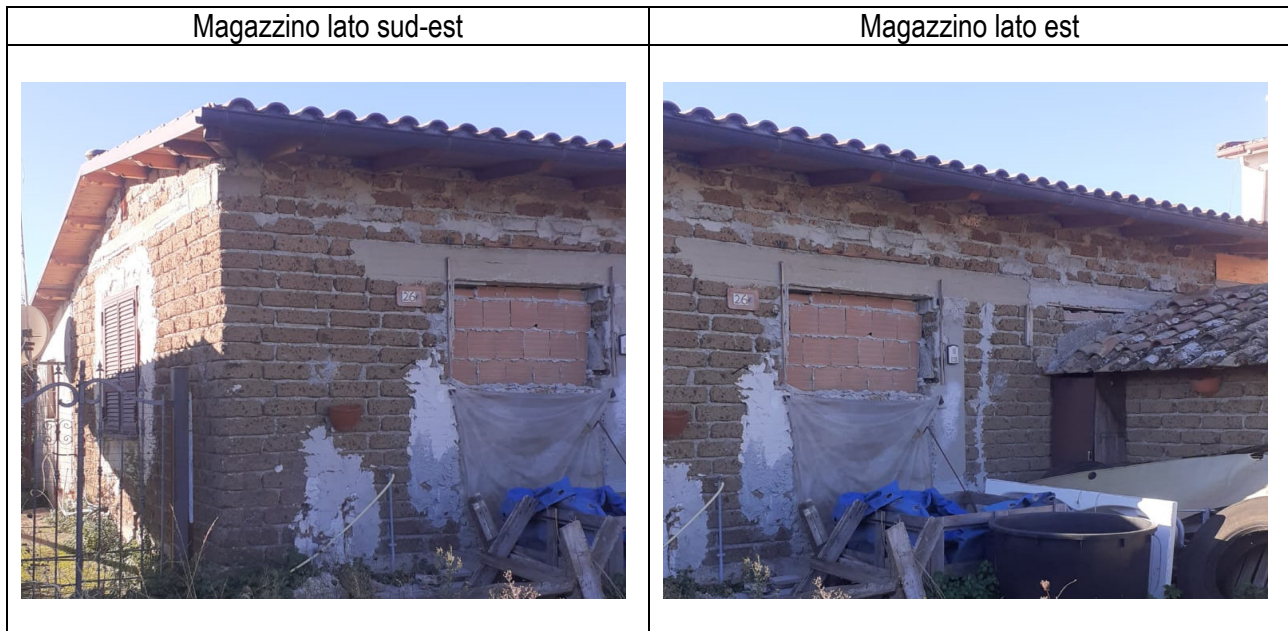
La struttura portante verticale originaria dei due magazzini in sovrapposizione è stata realizzata con blocchi di tufo spessore cm. 30 privi di intonaco, il solaio intermedio risulta realizzato con travetti in c.a. precompressi e pignatte. Il piano interrato è privo di aperture di finestre e non si rileva alcuna pavimentazione, di fatto ha le caratteristiche di una struttura rustica somigliante ad un piano di sottofondazione.

Il piano terreno, invece al suo interno presenta le sembianze di un vero e proprio appartamento, infatti, risulta composto da cucinino, soggiorno-pranzo, w.c. bagno e camera da letto. La copertura è stata realizzata con struttura in legno lamellare a doppia falda (travi e tavolato con sovrastante manto di tegole in cotto), in contemporanea all'intervento di ampliamento. Il piccolo appartamento è dotato di impianto elettrico, termico e idraulico per l'approvvigionamento di acqua potabile. I liquami vengono smaltiti mediante tubazione fognante collegata alla fossa biologica. Gli intonaci interni sono del tipo liscati al civile con relativa tinteggiatura a tempera. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti del cucinino e w.c. bagno. Gli infissi di porte interne sono in legno del tipo tamburato color noce, gli infissi esterni di finestre e persiane sono del tipo metallico in alluminio verniciato.

La consistenza dell'immobile espressa in superficie netta è quella rappresentata nella tabella che segue:

N°	VANO	SUPERFICIE NETTA	NOTE
1	Magazzino piano interrato compreso rampa di accesso	41,11	Locale completamente rustico privo di finiture
2	Magazzino piano terreno	33,42	Magazzino trasformato in appartamento e annesso al corpo aggiunto abusivo
3	W.c. - Bagno	5,94*	Corpo aggiunto abusivo escluso dalla valutazione e dal conteggio del totale superficie
4	Cucinino	8,85*	Corpo aggiunto abusivo escluso dalla valutazione e dal conteggio del totale superficie
Totale		74,53	

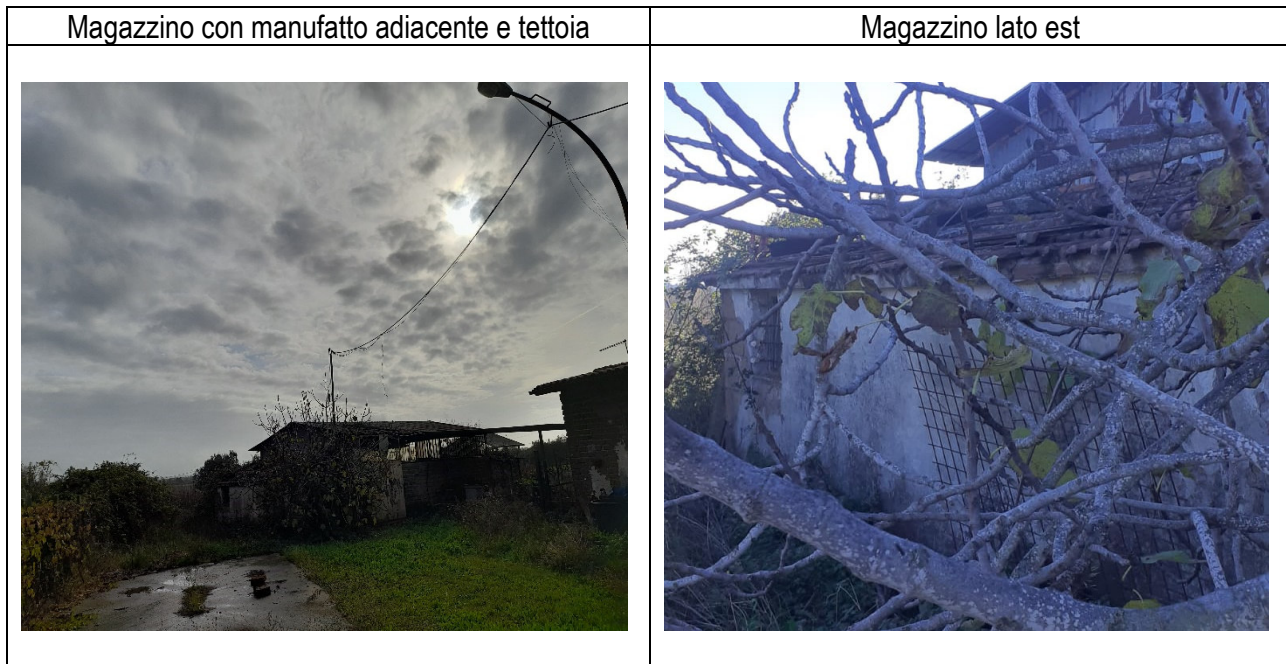




Altro locale magazzino al piano terreno di minore entità rispetto a quello trattato al punto che precede, di fatto risulta essere un fabbricato di vecchia data, di difficile accesso, a causa delle piante e arbusti che lo circondano. Risulta privo di infissi e di pavimentazione. Gli intonaci interni ed esterni, nonché la copertura risultano sconnessi, in pratica denotano la mancanza completa di manutenzione che nel tempo sarebbe stata necessaria eseguire per garantirne l'efficienza. In aderenza al perimetro lato ovest è stato costruito un manufatto con tettoia in ferro in epoca relativamente recente, in assenza di titolo edilizio. Anche tali strutture versano in totale degrado.

N°	VANO	SUPERFICIE NETTA	NOTE
1	Magazzino piano terreno	11,79	Locale privo di infissi e stato di manutenzione scadente
2	Magazzino piano terreno adiacente	52,48*	Corpo aggiunto abusivo escluso dalla valutazione e dal conteggio del totale superficie
3	Tettoia in ferro	29,68*	Corpo aggiunto abusivo escluso dalla valutazione e dal conteggio del totale superficie
Totale		11,79	





L'area urbana - Cat. F/1 di 23 mq circa – era un'area compresa nella corte part.Illa 93 del fg. 15 venduta dal sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 21/06/2007 al sig. [REDACTED], **salvo poi dover riconoscere che detta porzione di superficie non era compresa nella vendita e quindi, con atto notarile del 04/04/2013 il sig. [REDACTED], di fatto ha restituito l'entità in argomento a chi la possedeva, cioè al sig. [REDACTED]**. Detta area, in epoca imprecisata è stata utilizzata per l'ampliamento del casale preesistente di proprietà del sig. [REDACTED].

In data 21/06/2007 il sig. [REDACTED] chiedeva ed otteneva, dalla Unicredit Banca Spa, un mutuo di € 199.188,00 Euro, a garanzia del quale veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri sui beni al momento posseduti in proprietà, compresa quindi la part.Illa 93 del fg. 15 comprendente la porzione dell'area urbana identificata al catasto urbano al fg. 15 part.Illa 93 sub 502.

Tutte le unità sopra descritte, **al netto delle parti annotate come strutture abusive**, che saranno oggetto di valutazione sono state edificate antecedente alla "Legge Ponte n. 765/1967 del 06/08/1967" con eccezione della porzione oggetto di condono edilizio afferente al fabbricato con destinazione residenziale.

Il terreno del lotto circostante gli edifici, di proprietà [REDACTED], è pianeggiante, parte di esso, circa mq. 104, è annesso ad altra area destinata a parcheggio (**Allegato n. 8**).

A fronte del quadro normativo del dpr n. 633/1972 art. 10 co. 1, n. 8-bis, nel caso di specie, considerato che sono ampiamente decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobili da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice, l'eventuale vendita degli stessi non è soggetta ad IVA.

Quesito n. 7)

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



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

Risposta al quesito 7)

I dati catastali attuali contenuti nei prospetti di visura censuaria corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Significativa difformità si riscontra nella descrizione, sull'atto di pignoramento, in merito all'entità del magazzino di mq. 74, distinto in catasto al fg. 15 part.IIa 87, nel punto in cui si identifica tale immobile solamente al "piano interrato" e non già anche con altra porzione al "piano terreno" (Giusta planimetria catastale allegata alla Dichiarazione n. RM0229560 del 01/03/2007). Tale incongruenza consente comunque l'individuazione del bene. Ad ogni buon conto il ctu ha provveduto a trasmettere in catasto la relativa segnalazione di correzione online tramite Contact-Center (Giusta richiesta n. 23318665 del 29/02/2024), da cui ne è conseguita la rettifica in visura (**Allegato n. 10**).

Quesito n. 8)

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

Risposta al quesito 8)

I cespiti oggetto di stima risultano regolarmente accatastati con le relative planimetrie, eccetto una lieve difformità riscontrata sulla planimetria catastale dell'abitazione, distinta al fg. 15 part.IIa 157 sub 505, nel punto in cui non viene rappresentata l'unica apertura di accesso dall'esterno al locale soggiorno e quindi all'intera unità. Il ctu ha provveduto alla variazione catastale n. RM0126996 del 29/02/2024, per la opportuna rettifica con procedura online doc-fa (**Allegato n. 11**).

Quesito n. 9)

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;

Risposta al quesito 9)

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere e acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. 3**). Dalla certificazione prodotta dal Dirigente del Settore IV del Comune di Cerveteri, l'area distinta in catasto terreni dello stesso Comune al fg. 15 part.IIe 93 ed altre limitrofe sono regolamentate come di seguito specificato.

STRUMENTO URBANISTICO:

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:



P.R.G. vigente: "ZONA R -RURALE", sottozona -'RURALE RI - ENTE MAREMMA" L.R.38/1999c Capo II dall'art.54 all'art.58: soggetto alla disciplina "dell'edificazione in zona agricola", secondo quanto disposto all'art.8 della L.R. 1/2020; in caso di contrasto della disciplina della L.R.38/1999 con le norme del P.R.G. trova applicazione la misura più restrittiva tra i due dispositivi di legge;

SITUAZIONE VINCOLISTICA:

- ✓ Ricompreso in parte in area tutelata per legge ai sensi della lett.m) di "protezione delle aree di interesse archeologico" dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004 e, come tale, soggetto alla relativa disciplina delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente (PTPR), approvato con D.C.R n.5 del 21.04.2021 B.C.R.L. n.56 del 10.06.2021;
- ✓ Ricompreso in fascia di servitù militare relativa ai 5.000 ml, come riportato nel Decreto di Imposizione di Servitù militare del Comando Militare della Capitale, n. 12/2020 del 09.07.2020

Quesito n. 10)

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

Risposta al quesito 10)

Dalla documentazione messa a disposizione dall'esecutato e dalla ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri si evince che i fabbricati sono stati edificati in data anteriore alla "Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967". Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cerveteri, a nome dell'esecutato e del precedente proprietario sig. [REDACTED], per i fabbricati in argomento non si è rinvenuto alcun tipo di titolo edilizio, fatta salva una richiesta di Condono Edilizio prot. n. 10612 del 31/03/2004, inoltrata dal sig. [REDACTED], per la quale il responsabile comunale dell'istruttoria ha comunicato che non esistono elementi ostativi ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. **(Allegato n. 4).**

Come già evidenziato nella *risposta al quesito 6)*, gli immobili oggetto di stima presentano *significative difformità* rispetto allo stato rappresentato sulle planimetrie catastali prodotte in data 01/03/2007 e 28/06/2011.

I singoli fabbricati oggetto di pignoramento presentano delle opere realizzate in assenza dei necessari titoli edilizi, ancorché già trattati, in sequenza si segnalano le difformità afferenti a ciascun corpo di fabbrica:

- A. Fabbricato principale destinato ad abitazione distinto al catasto al fg. 15 part.IIe 157 sub 5 e 93 sub 501: si rileva un corpo aggiunto sul lato ovest in aderenza al fabbricato. Tale struttura abusiva ha le seguenti caratteristiche dimensionali: (4,61x1,83 – hm=2,50) destinazione locale tecnologico.
- B. Fabbricato destinato a magazzino distinto in catasto al fg. 15 part.IIa 87: si rileva un corpo aggiunto sul lato ovest in aderenza al fabbricato. Tale struttura abusiva ha le seguenti



caratteristiche dimensionali: (7,60 x 2,50 – hm=2,50) destinazione cucinino e w.c. bagno (mq. 15 circa).

La restante parte destinata a magazzino, di mq. 33 circa, inoltre, è stata trasformata in residenziale e fusa con il fabbricato aggiunto di cui sopra ottenendo un piccolo appartamento di circa 48 mq. netti.

- C. Fabbricato destinato a magazzino distinto in catasto al fg. 15 part.IIa 86: si rileva un corpo aggiunto sul lato ovest in aderenza al fabbricato con annessa tettoia in ferro. Tale struttura abusiva ha le seguenti caratteristiche dimensionali: (8,80 x 7,15 – hm=3,50) destinazione deposito (mq. 63 circa). Tettoia in ferro dim. 5,30 x 5,60.

Tali opere comportano difformità allo strumento urbanistico vigente e non rientrano nel novero delle opere sanabili ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380/2001 (Doppia conformità).

L'illecito, in aggiunta, non può essere sanato in virtù del combinato disposto degli artt.46, co. 5 del dpr 380/2001 e 40 co. 6 della Legge 47/85, da parte dell'aggiudicatario, in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul Condono Edilizio (Art. 40 L. 47/85).

Tuttavia, gli abusi sopramenzionati, quand'anche non sanabili, non possono essere demoliti senza incidere sulla stabilità dei fabbricati assentiti, per effetto della data di origine (anteriore alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967).

In questo caso trova applicazione l'art. 34, co. 2, del dpr 380/2001, secondo cui gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (Costo determinato in base alla Legge n. 392/1978) e per quelli relativi ad altri usi viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (Determinato a cura dell'Agenzia del Territorio).

Tale remota possibilità, potrebbe non trovare riscontro sia nella discrezionalità del dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri, sia nella disponibilità e valutazione economica dell'aggiudicatario.

Stante l'incertezza dell'acquisizione di sanatoria per gli abusi sopradescritti, il ctu propone l'eventuale trasferimento dei beni oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In questo caso l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi e il costo necessario per effettuare tale attività sarà decurtato dal prezzo di stima.

Quesito n. 11)

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

Risposta al quesito 11)

Non ci sono evidenze di altri procedimenti giudiziari, eccetto quello formalizzato con la presente procedura esecutiva.

Quesito n. 12)

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Risposta al quesito 12)



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Gli immobili sono posseduti dai proprietari [REDACTED] nato a Roma il 07/06/1971 e [REDACTED] nato a Civitavecchia (Rm) il 28/05/1972, ciascuno per i propri diritti. Dall'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Quesito n. 13)

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non risulta nella suddetta condizione.

Quesito n. 14)

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

Risposta al quesito 14)

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri che ne possano pregiudicare e/o condizionare l'alienabilità. Gli unici vincoli di natura urbanistica sono quelli evidenziati sul Certificato di Destinazione Urbanistica. Sono assenti, altresì, gravami di usi civici, demaniali, censi, livelli o servitù pubbliche (**Allegato n. 3**).

Quesito n. 15)

appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta in data 03/07/2003, le parti eseguite, sig. [REDACTED] e sig. [REDACTED], per la quota pari a 100/100 di piena proprietà, erano intestatarie presso l'Agenzia del Territorio degli immobili pignorati rispettivamente, per effetto dell'atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

del notaio Nino Filippo Corrado di Roma rep. n. 52762, trascritto il 28.06.2007 ai nn. 8119/4482, da potere del sig. [REDACTED] e dell'atto di compravendita del 04.04.2013 a rogito del notaio Taddei Alessandro di Cerveteri rep. n. 17435, trascritto il 17.04.2013 al n. 2053, da potere del sig. [REDACTED].

Gli immobili, descritti nei precedenti quesiti, sono pignorati per l'intero 100%, rispettivamente per le singole quote di diritto degli esecutati.

Quesito n. 16)

dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 16)

Il compendio pignorato per consistenza e tipologia strutturale non può essere diviso in più lotti, pertanto dovrà essere considerato un unico lotto di vendita.

Si segnala che dal lotto di vendita andrebbe estrapolata l'area urbana di proprietà del sig. [REDACTED] pervenutagli gravata da ipoteca, per atto di compravendita del 04/03/2013 dal mutuatario sig. [REDACTED]. Il mutuatario non ha mai provveduto a formalizzare la richiesta di restrizione dell'ipoteca presso l'istituto bancario creditore, talché la part.IIa 93 sub 502 (Area urbana) sarebbe stata affrancata dall'atto di pignoramento notificato in data 03/07/2023.

Quesito n. 17)

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:

- a. i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 del c.c.;
- b. i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;
- c. l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 17)

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il compendio oggetto di stima é ubicato in zona agricola sensibilmente lontano dal centro urbano in cui si sviluppano i servizi di primaria importanza.

La viabilità di connessione al centro urbano e ai servizi primari risulta poco agevole, per effetto di una struttura viaria scadente e di un servizio navetta pubblico mancante che obbliga i residenti all'uso del mezzo proprio, per gli spostamenti quotidiani.

Criterio di Stima .

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Ad evasione dell'incarico affidatogli dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia, il sottoscritto CTU, ricorre alla *determinazione del più probabile valore di mercato normale* che si realizzerebbe in una libera compravendita, avendo cura di porre adeguata attenzione all'ordine giuridico delle consistenze in esame, impostando e risolvendo, altresì, ogni considerazione nell'ambito e nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

L'obiettività della stima, in altri termini, sarà concepita e formulata dal perito, in primo luogo ed essenzialmente, nell'ambito della normalità di fatti, cose e persone implicati nella stima. Soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà cui si riferisce la stima, apportando al suddetto valore normale le relative eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.

Il gravame delle spese per l'esecuzione di migliorie necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie, nonché le spese relative alla rimessa in pristino dello stato originario depurato da opere abusive dei fabbricati interessati, costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale.

Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le pertinenze consistenti nelle singole corti scoperte e posto auto su area scoperta ma di uso esclusivo dei singoli esecutati.

Le considerazioni sopra esposte inducono il sottoscritto perito ad orientarsi nella verifica della sussistenza dei presupposti e delle condizioni su cui si fonda il metodo di stima per *confronto diretto o comparativa* per addivenire alla determinazione del *più probabile valore di mercato*, nello specifico per l'aspetto economico da trattare e la procedura estimativa scelta si è appurato quanto segue:

- a) Esistono nella stessa zona dei fabbricati da stimare e in zone vicine a questo assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ai fabbricati oggetto di stima;
- b) Di questi fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita richiesti dai venditori;
- c) Parametro normale o elemento di confronto in comune tra i fabbricati in esame e gli altri simili presi a confronto, consistente nei metri quadri di superficie occupata.

A seguito di notizie acquisite presso studi immobiliari e agenzie di vendita, nonché da un'indagine di mercato accurata, attraverso un'intervista diretta a singoli proprietari di beni in vendita, simili a quelli oggetto di stima, è stato possibile elaborare una scala di valori nella quale collocare i beni oggetto di valutazione. Nello specifico si è dedotto un valore di mercato di € 1.450/mq. per gli immobili residenziali e di € 700/mq. per immobili di altri usi.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - 1° semestre 2023 per il Comune di Cerveteri, che forniscono particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale.

Dalla comparazione dei valori di cui sopra è stato possibile operare una omogeneizzazione conducente ad un valore medio unico compatibile e quasi corrispondente all'intervallo dei valori OMI riferiti all'epoca di stima e alla localizzazione dell'immobile in valutazione.

Dall'analisi delle tabelle OMI si rileva per il Comune di Cerveteri - Abitazioni civili in Zona agricola - un valore medio lordo di € 1.225/mq. - Capannoni normali in zona agricola - un valore medio lordo di € 550/mq. - Relativo al 1° semestre 2023 – **(Allegato n. 12).**

Applicando il valore medio unitario determinato come sopra alla singola consistenza si otterrà il valore di mercato normale, dell'immobile oggetto di stima, a cui deve essere praticata adeguata rettifica per l'apporto degli elementi di detrazioni e aggiunte, singolarmente valutabili, per riportarlo nelle sue reali condizioni al momento della stima e giungere così, in definitiva, a formulare un giudizio di stima che, per quelle esigenze pratiche, risulti universale, imparziale e anonimamente valido.



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Secondo le norme UNI il giardino dell'appartamento (Fg. 15 p.lla 93 sub 501) si calcola al 15%, fino al raggiungimento della superficie della casa oltre si calcola il 2%.

Calcolo: $1.749 \text{ mq} \times 15\% = 262,35 \text{ mq} - 62,59 \text{ mq}$ (Superficie abitazione) = $199,76 \text{ mq} \times 2\% = 4,00 \text{ mq} + 62,59 \text{ mq} = 66,59 \text{ mq}$ (Considerato lo stato di degrado in cui versa l'area giardino si apporta una riduzione del 50% al valore calcolato - $\text{Mq. } 66,59 : 2 = \text{mq. } 33,30$)

Vista la dichiarazione d'improseguibilità della procedura esecutiva promossa da PRISMA SPV S.R.L. contro [REDACTED], pronunciata dal G.E. dr. Stefano Palmaccio in data 25/03/2025, con riferimento al solo immobile censito al C.F. del Comune di Cerveteri al foglio 15, part.la 93 sub 502, natura F1 – Area Urbana, consistenza mq. 23 e la conseguente ordinanza di cancellazione della trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, in data 07/09/2023, RG 9252, RP 7049, limitatamente al predetto immobile censito al C.F. del Comune di Cerveteri al foglio 15, part.la 93, sub 502; il CTU provvede all'aggiornamento del valore di stima del compendio immobiliare, modificando il prospetto sintetico che segue, elaborato a corredo della stima definitiva del 13/03/2024

Ne consegue la seguente valutazione:

N°.	EDIFICIO	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	VALORE MEDIO UNITARIO IN EURO	VALORE DI MERCATO	NOTE (Identificazione immobile)
1	Appartamento con giardino	$81,70+33,30=115$	1.337,50	153.812,50	Appartamento fg. 15 p.la 157 sub 505 e p.la 93 sub 501
2	Magazzino p.int. e p. terra	93,10	625	58.187,50	Magazzino p.int. e p.t. fg. 15 p.la 87
3	Magazzino p.t.	17,01	625	10.631,25	Magazzino p.t. fg. 15 p.la 86
TOTALE VALORE DI MERCATO NORMALE				222.631,25	

Tale valore normale calcolato, per le considerazioni precedentemente esposte dovrà essere opportunamente rettificato applicando le relative aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.

Le spese per l'esecuzione di migliorie decorative e gli oneri tecnici/oblativi per la regolarizzazione urbanistica, necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie, costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale. A tale proposito particolare rilevanza assume l'importo occorrente per la demolizione delle opere abusive non sanabili e meglio evidenziate nel dettaglio del computo Metrico Estimativo elaborato dal sottoscritto CTU in data 20/01/2025.

In riferimento alle osservazioni critiche di parte esecutata, in merito al convincimento del sottoscritto CTU di rimozione delle opere abusive, si conferma quanto già esplicitato nel contenuto delle integrazioni all'Elaborato Tecnico d'Ufficio del 20.01.2025. Si ribadisce che dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia del Comune di Cerveteri [REDACTED] non è emersa alcuna normativa che consentisse la sanatoria ordinaria delle opere abusive in argomento, salvo ricorrere alla "Fiscalizzazione dell'illecito edilizio", appurato che le opere realizzate risultino in parziale difformità dal titolo abilitativo e che le stesse, non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (Art. 34 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); condizioni non sussistenti nel caso di specie:

- le opere abusive rientrano nel novero delle opere essenziali e determinano variazioni qualitative e/o quantitative che incidono sulle strutture fondamentali dell'opera originaria



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

- da un'analisi attenta del metodo costruttivo e della eterogeneità dei materiali adottati, per la realizzazione degli ampliamenti abusivamente realizzati siamo di fronte a delle superfetazioni di difficile amalgama con le strutture originarie e totalmente sconnesse anche alle strutture portanti originarie, talché possono essere rimosse senza alterazioni e/o compromissioni delle medesime.

Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le potenziali autonomie funzionali delle pertinenze consistenti nella rilevante corte scoperta e nei fabbricati magazzini .

CALCOLO VALORE DI MERCATO REALE			
	IMMOBILE IN STIMA	VALORE DI MERCATO NORMALE	ARROTONDAMENTO
Valore di Mercato Normale	<ul style="list-style-type: none"> - Appartamento fg. 15 p.la 157 sub 505 e p.la 93 sub 501 - Magazzino p.int. e p.t. fg. 15 p.la 87 - Magazzino p.t. fg. 15 p.la 86 	€ 222.631,25	€ 222.600
Valore di Mercato Reale	DETRAZIONI	<p>Migliorie manutentive</p> <p>Oneri definizione condono edilizio abitazione</p> <p>Importo per demolizioni opere abusive</p>	<p>L'intonaco delle facciate dell'edificio abitazione risulta degradato e in alcune parti distaccato dalla muratura perimetrale. Il locale magazzino articolato su due livelli necessita dell'intonaco interno ed esterno, nonché della pavimentazione al piano interrato. Il locale magazzino piccolo a piano terreno presenta il manto di copertura sconnesso, l'intonaco interno ed esterno ammalorato ed è privo di infissi esterni. In altre parole tutti i prospetti dei singoli edifici necessitano di una ristrutturazione radicale per restituire il decoro originario di ogni singolo elemento architettonico. Anche la pertinenza esterna destinate a verde versa in un evidente degrado causato da uno stato di abbandono. Da una stima empirica effettuata con separato atto si è appurato che i costi di ristrutturazione per riportare l'intero compendio in condizioni normali ammontano ad € 30.000. Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica riferita alla definizione del Condono Edilizio (Spesa stimabile in complessivi € 2.000).</p> <p>Stima dei costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili (Vedi C.M.E. del 20/01/2025 allegato alle integrazioni del 20/01/2025)</p> <p style="text-align: center;">€ 32.000</p> <p style="text-align: center;">€ 23.972,46</p>



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

	AGGIUNTE	Pertinenza scoperta di mq. 1746 e magazzini isolati rispetto all'edificio destinato ad abitazione	L'area scoperta per entità e tipologia potrebbe favorire la coltivazione di piante ortive. Gli edifici isolati destinati a deposito-magazzini potrebbero essere connessi a tale attività per ospitare celle frigo e lavorazioni di prodotti agricoli. Dette pertinenze incrementano il Valore di Mercato Normale di una aliquota media del 5%. Calcolo: V.N.= € 227.246 x 5% = € 11.362 arr.to a € 11.360	€ 11.360
NOTE: Le aggiunte e le detrazioni calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima determinano quindi il <i>Valore di Mercato Reale</i>				€ 177.987,54

In conclusione dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che *il più probabile valore di mercato dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, è di € 177.987,54, arrotondato a € 178.000 (diconsi Euro Centosettantottomila/00).*

CONCLUSIONI

Il CTU incaricato, ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti contenuti nelle ordinanze del G.E. dr. Stefano Palmaccio emesse in data 25 marzo 2025.

Ripone nella comprensione del sig. Giudice dell'Esecuzione, il lieve ritardo nella trasmissione della presente rettifica di stima rispetto ai tempi concessi, a seguito del grave lutto che a tutt'oggi attraversa il sottoscritto CTU. Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Allegati

- Allegato 1 Planimetrie catastali, visure storiche, estratto di mappa
- Allegato 2 Nota di trascrizione – Atto giudiziario
- Allegato 3 Certificato di Destinazione Urbanistica e
- Allegato 4 Accesso agli atti del Comune e documenti Condono Edilizio
- Allegato 5 Certificato anagrafico e di residenza esegutati
- Allegato 6 Atto di compravendita di provenienza esegutato
- Allegato 7 Dichiarazione di possesso part.Ila 93 sub 502
- Allegato 8 Elaborato grafico ctu
- Allegato 9 Certificazione Notarile
- Allegato 10 Rettifica catastale part.Ila 87 fg. 15
- Allegato 11 Variazione catastale doc-fa appartamento fg. 15 part.Ila 157 sub 5 e 93 sub 501
- Allegato 12 Tabelle OMI
- Allegato 13 Foto aerea d'inquadramento
- Allegato 14 Perizia protezione dati sensibili

Tarquinia li 10/06/2025

Il CTU
Geom. Giovanni Guarisco



CAPITOLO 4 – TABELLA SINTETICA

la tabella è compilata secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

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

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	07/09/2023		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	15/09/2023		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile ...** - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - **vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile ...** - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: SI
PIGNORAMENTI: SI
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: SI
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**
*Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it*



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	SI
PROVENIENZA (1. F): VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: SI
--

-e2 – Certificato di matrimonio: SI
--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Appartamento, villa, ecc ...
COMUNE	CERVETERI
VIA / CIVICO	PRATO GRANDE N. 26
PIANO/INTERNO	TERRA INT. 3 - P.INT. + TERRA - PIANO TERRA
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE
	APPARTAMENTO mq 95,89
	MAGAZZINO mq 74,53
	MAGAZZINO mq 11,79
	AREA URBANA mq 23
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 205,21

Accessori dell'immobile **SUPERF. CALPESTABILE****Area balconata coperta****Area pavimentata scoperta + Ripostiglio sottoscala****RILIEVO DOCUMENTAZIONE e FOTOGRAFICO** Allegati n. 15 – Fotografie nn. 10**CONFINI**

Vedi risposta al punto 6

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
15	157	505		A/2	1	5 VANI	MQ. 120	€ 413,17
	93	501						
15	87			C/2	5		MQ. 74	€ 137,58
15	86			C/2	8		MQ. 15	€ 29,44
15	93	502		F/1			MQ. 23	

Indirizzo: VIA PRATO GRANDE N. 26

CARATTERISTICHE INTERNE
VEDI RISPOSTA PUNTO 6
CARATTERISTICHE ESTERNE

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

VEDI RISPOSTA PUNTO 6

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)**Immobile ...** **Tipo :** Terreno coltivato/libero, eccCOMUNE
VIA / CIVICO
TIPO COLTURA**TOTALE SUPERFICIE** mq**SERVITU'****RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** Tavola/allegato**CONFINI****DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE**

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
--------	-------	------	----------------	------------	---------------	------------

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

CARATTERISTICHE ESTERNE

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobile ...****Immobile ...****3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:****CONFORME CON ECCEZIONE MAGAZZINO MANCA P.T. (VEDI RISPOSTA QUESITO 7)****Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento****-a1:****PLANIMETRIA APPARTAMENTO MANCA PORTA DI ACCESSO (VEDI RISPOSTA QUESITO 8)****-a2:****-a3:****Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto****Immobile ... ESEGUITA RETTIFICA CON MODELLO A CONTACT CENTER PER INCLUSIONE PIANO TERRA
MAGAZZINO**

Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Immobile ...PRESENTATA VERIAZIONE CATASTALE CON DOC-FA PER RETTIFICA PLANIMETRICA APPARTAMENTO

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...PLANIMETRIE IMMOBILI E VISURE

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

VEDI CDU ALLEGATO ALLA CTU

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

ACQUISITO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

NON REGOLARE

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON PRESENTE PRESSO ARCHIVIO DEL COMUNE

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

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

Immobile ...

Difformità edilizie: AMPLIAMENTO APPARTAMENTO (LOCALE TECNOLOGICO)

AMPLIAMENTO MAGAZZINI CON CORPI AGGIUNTI E MUTAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A RESIDENZIALE

Sanabilità: non sanabili

DEFINIZIONE CONDONO EDILIZIO PER AMPLIAMENTO APPARTAMENTO

Costi: € 2.000

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> NON ESISTENTI
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i> SPESE NON PRESENTI
<i>Altro:</i>

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

NON ESISTENTI VEDI CTU ALLEGATO

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile...APPARTAMENTO	X	
Immobile...MAGAZZINO 1	X	
Immobile...MAGAZZINO 2	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
APPARTAMENTO	██████████	Vedi risposta 4)	07/09/2023
MAGAZZINO 1	IDEM	IDEM	
MAGAZZINO 2	IDEM	IDEM	
AREA URBANA	██████████	IDEM	

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> non applicabile
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> Non applicabile

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

Non applicabile

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
appartamento	██████████	Fg. 15 p.lla 157 sub 505 Fg. 15 p.lla 93 sub 501	100%	Vedi risposta punto 4
Magazzino 1	██████████	Fg. 15 p.lla 87	100%	Vedi risposta punto 4
Magazzino 2	██████████	Fg. 15 p.lla 86	100%	Vedi risposta punto 4
Area urbana	██████████ ██████████ ██████████	Fg. 15 p.lla 87	100%	Vedi risposta punto 4

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: IMMOBILI (APPARTAMENTO CON CORTE, MAGAZZINO 1, MAGAZZINO 2)
Lotto 2:
Lotto 3:

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

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq. 148,91		Mq. 33,30
Accessori	(Area Balconata)			
	(Area Urbana)			
			Superficie commerciale	Mq 115
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo: Comparazione valori di mercato della zona con valore medio OMI</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.337,50
	OMI	Min.1100 ÷ Max.1600	€/mq 1.350	€/mq 625

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra . Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



Studio tecnico specialistico stime, frazionamenti, misurazioni, progetti, accatastamenti, rilievi, riconfinazioni e contabilità edili

(Immobile pignorato)		Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Applicazione aggiunte e detrazioni per riportare il bene al concetto di ORDINARIETA'.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
APPARTAMENTO	115	1.337,50	€ 153.812,50	
MAGAZZINI	110	625	68.818,75	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 222.631,25	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA ESTERNO				
Costo Regolarizzazione abuso di cui al condono edilizio abitazione			- € 2.000	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
• RISTRITTURAZIONE FACCIATE, INTONACI, AREE ESTERNE=			- € 30.000	
• STIMA DEI COSTI PER DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE VEDI C.M.E. DEL 20/01/25			- € 23.972,46	
AGGIUNTE: PRESENZA PERTINENZE TRASFORMABILI			+ € 11.360	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto .../(immobile pignorato)	€		Euro/00	
LOTTO 1	177.987,54 arr.to a 178.000		Centosettantottomila/00	
• Calcolo della nuda proprietà (In caso di assegnazione della casa coniugale)				
Descrizione metodo:				
Valore della nuda proprietà	NON APPLICABILE			

Tarquinia, Li 10/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giovanni Guarisco

