

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 43/2025**

PROMOSSA DA: **UNICREDIT S.p.A.**

GIUDICE: **Dott.ssa Federica Ferretti**

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

CUSTODE: **Avv. Edoardo Nesci**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

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

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

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) **ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 07/04/2025 fu nominato dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 43/2025, promossa da **UNICREDIT S.p.A.** contro ----- e -----.

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

Quindi il G.E. assegnò all'Esperto termine fino a 20 giorni prima dell'udienza ex art. 569, fissata al 20/01/2026, per il deposito della relazione definitiva.

Lo scrivente in data 08/05/2025 si recò insieme al Custode designato presso gli immobili oggetto di perizia; erano presenti entrambi gli esecutati che consentivano l'accesso degli Ausiliari e lo svolgimento delle operazioni di rilievo.

Un secondo sopralluogo veniva svolto il giorno 18/07/2025, per ulteriori misurazioni e accertamenti.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22/04/2025	Accettazione telematica incarico.	
	Fascicolo telematico	22/04/2025	Consultazione e download dei documenti in atti.	
	Deposito perizia			
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	07/05/2025	Estrazione planimetrie degli immobili, visure storiche catastali, estratto di mappa.	C1
	Conservatoria Civitavecchia	12/11/2025	Estrazione atto di compravendita R.P. 5790/2001.	H
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	07/05/2025	Localizzazione degli immobili.	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Edilizia Privata e Urbanistica	CONCESSIONE EDILIZIA n. 174 del 20/11/1998 intestata a ----- e altri, per la costruzione di una casa rurale bifamiliare.		E
		CONCESSIONE EDILIZIA n. 69 del 15/06/1999 (VOLTURA INTESTATARI).		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			

	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Bracciano			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI / INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
VIA FOSSO DEL NORCINO 27 CERVETERI	1° Sopralluogo	08/05/2025 ore 10.30	Esito positivo - Avvio delle operazioni peritali ed esecuzione del rilievo metrico e fotografico.	F
	2° Sopralluogo	18/07/2025 ore 10.30	Esito positivo - Ulteriori misurazioni e accertamenti.	
COMUNE DI CERVETERI	Accesso agli atti	22/07/2025 ore 10.00	Estrazione della documentazione urbanistica disponibile.	E
		11/11/2025 ore 15.30	Confronto con funzionari degli uffici Edilizia Privata e Paesaggistica.	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	14/03/2025		SI

Segnalazioni al Giudice:

E' stata depositata in atti dal Creditore una relazione del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza.

Il Creditore ha depositato anche un aggiornato estratto di mappa catastale.

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobili 1 e 2: Cerveteri, Via Fosso Del Norcino 27 - fg. 6 part. 150 subb. 2 e 502

IPOTECHE:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** n. 1574 del 15 settembre 2021 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 2075 del 03/10/2001) favore: UNICREDIT SPA, sede in Milano,

(Richiedente: UNICREDIT SPA, Via XI Maggio n. 91, Marsala) e contro: ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----; per Euro 413.165,52 di cui Euro 206.582,76 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Taddei Alessandro, Notaio in Cerveteri, del 02/10/2001 rep. 4521.
PIGNORAMENTI: - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 1509 del 28/02/2025 favore: UNICREDIT SPA, sede in Milano, (Richiedente: Avv. Lembo Alessandro, Via Giuseppe Gioacchino Belli n. 39, Roma) e contro: ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Civitavecchia, in data 17/02/2025 rep. 179/2025.
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Si	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Nella certificazione del Notaio Niccolò Tiecco è attestato che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto a ----- e ----- per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù della compravendita a rogito del Dott. Alessandro Taddei trascritta a Civitavecchia il 03/10/2001, al n. 5790 di formalità. Alla stipula di tale atto, del quale l'Esperto ha personalmente preso visione per mezzo di ispezione ipotecaria, gli odierni esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni. La circostanza è confermata, del resto, dall'estratto di matrimonio prodotto dal Comune di Roma (vedi allegato G). <u>Tuttavia la nota di trascrizione della compravendita riporta erroneamente per gli acquirenti la comunione legale. Si ritiene dunque che la nota stessa dovrà essere corretta per</u>	

eliminare l'incongruenza riscontrata.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il creditore non ha depositato alcun certificato di stato civile per gli esecutati.

-e2 – Certificato di matrimonio:

Lo scrivente Esperto ha ottenuto dal competente ufficio del Comune di Roma l'estratto di matrimonio per i signori ----- e -----, che attesta che il coniugio è avvenuto in data 26/02/1995 in regime di separazione dei beni.

Dovrà pertanto essere corretta la nota di trascrizione della compravendita degli immobili oggi pignorati (9032 R.G. / 5790 R.P. del 03/10/2001), che erroneamente riporta per gli esecutati il regime patrimoniale di comunione legale.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobili	Tipo : Immobile a destinazione mista + autorimessa		
COMUNE	CERVETERI		
VIA / CIVICO	VIA FOSSO DEL NORCINO 27		
PIANO/INTERNO	Piano S1-T-1		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE	
		EFFETTIVA	APPROVATA
	Piano S1	132,41 mq	50,63 mq (cantina) 24,00 mq (autorimessa sub. 502)*
	Piano T	84,26 mq	28,80 mq (deposito attrezzi agr.) 5,89 mq (vano scala) 42,08 mq (stanze residenziali)
	Piano 1	48,56 mq	40,22 mq (deposito sementi)
	* L'autorimessa (sub. 502) è in realtà fusa con l'interrato dell'abitazione (sub. 2).		

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	265,23 mq	191,62 mq
---------------------------------------	-----------	-----------

L'intera superficie dei piani S1-T-1, in difformità dal progetto approvato, è attrezzata e illegittimamente utilizzata a scopo abitativo.

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
	EFFETTIVA	APPROVATA
Piano S1	9,00 mq (capanno attrezzi) 19,51 mq (tettoia 1)	nulla
Piano T	22,20 mq (terrazzo 1 con tettoia) 5,51 mq (terrazzo 2) 28,28 mq (tettoia 2) 12,50 mq (tettoia 3)	21,00 mq (tettoia) 4,64 mq (terrazzo) 34,25 mq (tettoia)
Piano 1	31,63 mq (terrazzo 3)	nulla

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica		
CONFINI								
Altra u.i.; corte privata.								
DATI CATASTALI ATTUALI ABITAZIONE - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	150	2	1	A/7	1	5 vani		€ 710,13
Indirizzo: Via Fosso del Norcino KM 5 SNC, Cerveteri - Interno 2, piani S1-T-1								
DATI CATASTALI ATTUALI AUTORIMESSA - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	150	502	1	C/6	5	24 mq	Totale: 33 mq	€ 37,18
Indirizzo: Via Fosso del Norcino KM 5 SNC, Cerveteri - Interno 2, piano S1								

CARATTERISTICHE INTERNE
I beni oggetto di perizia sono siti in Via Fosso del Norcino n. 27 a Cerveteri e consisterebbero da progetto in un'abitazione rurale, con spazi residenziali e non residenziali distribuiti su tre livelli, e in un box auto separatamente accatastato, avente una superficie dichiarata di 24 mq. Nel corso dei sopralluoghi l'Esperto ha tuttavia accertato la sussistenza di notevoli difformità del costruito rispetto alla configurazione autorizzata con la Concessione Edilizia n. 174 del 20/11/1998, titolo abilitativo di riferimento, esclusivamente volturato ad altro intestatario dalla successiva Concessione n. 69 del 15/06/1999, senza modifiche progettuali. In primis emergeva la fusione dell'autorimessa sub. 502 con il piano seminterrato del subalterno 2, illegittimamente ampliato su più lati, modificato nella sua distribuzione interna e impropriamente destinato a uso abitativo, anziché a cantina. A tale livello si rilevava infatti la presenza di: - un grande locale da oltre 68 mq, adibito a salone con angolo cottura, dotato di una finestra e di una portafinestra verso il giardino; - una seconda stanza di circa 20 mq a lato del vano scala, in sostituzione del garage, con un portafinestra verso un capanno attrezzi in legno di dimensioni 3,00 m x 3,00 m, realizzato senza autorizzazione in aderenza al fabbricato; - un terzo vano di circa 19 mq, utilizzato come ripostiglio e guardaroba; - un antibagno di 3,15 mq con lavabo e piano di appoggio in muratura; - un bagno di sagoma rettangolare (2,53 m x 2,05 m) munito di doccia, wc e bidet, con una finestratura a bocca di lupo;

- una camera da letto da quasi 13 mq, preceduta da un disimpegno.

L'altezza interna degli ambienti descritti è di 263 cm, minore dei 300 cm approvati.

Il tutto pare circondato sui tre lati contro terra da una intercapedine di dimensioni diverse da quelle rappresentate in progetto, solo parzialmente ispezionabile.

Sulla facciata lato Roma, verso la strada, il piano avrebbe dovuto rimanere sotto il livello del suolo, eccezion fatta per la porzione antistante il box auto. In verità la parete emerge integralmente dal piano di campagna.

Al piano superiore si trova, sul prospetto "A" (nord-ovest), il portoncino di ingresso dell'abitazione. La citata Concessione Edilizia contemplava a P.T. la presenza di un ampio "*deposito per attrezzi agricoli*", affiancato da un soggiorno-cucina, da una camera matrimoniale e da un bagno. Quest'ultima parte residenziale avrebbe dovuto avere una superficie di appena 42 mq.

In realtà l'intero livello è occupato da locali abitativi, distribuiti in modo molto diverso da come riportato sugli elaborati grafici comunali e catastali.

Troviamo infatti:

- un ingresso-soggiorno di circa 41,5 mq, con camino in muratura, porta finestra sulla parete "A" e finestra sul lato "D";
- una cucina di oltre 15 mq, avente dimensioni in pianta di 4,79 m x 3,15 m e affaccio su un terrazzo coperto;
- una camera da letto di 14 mq;
- un modesto disimpegno;
- un bagno con vasca, di 6,3 mq, servito da un secondo terrazzino.

La superficie complessiva del P.T. è maggiore di quella autorizzata. Le tettoie sui prospetti "A" e "C" hanno una sola pendenza spiovente dalle tamponature e non una doppia inclinazione trasversale; le falde sono in legno anziché in muratura, prive di archi. E' presente una tettoia aggiuntiva davanti all'accesso principale della casa. Sono poi differenti le posizioni e le dimensioni di alcune finestrate.

Salendo ancora a quota sottotetto, in luogo di uno spazio indiviso da adibire a "*deposito sementi*", lo scrivente riscontrava la presenza di:

- un disimpegno allo sbarco dalla scala;
- un corridoio lungo circa 2,72 m e largo 1,13 m, che dà accesso a varie stanze;
- un locale di quasi 18 mq, usato come ulteriore camera da letto, con altezza massima di 288 cm e minima di circa 170 cm;
- un piccolo bagno con doccia;

- un primo stanzino di 11,4 mq con armadiatura a muro;
- un secondo stanzino, che sembra essere stato creato abusivamente tramite la chiusura perimetrale di un balcone preesistente, anch'esso illegittimo. Il vano così ricavato ha una superficie netta pari a 7,5 mq;

Dal pianerottolo della scala si può uscire su un vasto terrazzo praticabile, del tutto assente sul progetto, realizzato sulla copertura piana (invece che a doppia falda) dell'ingresso, della camera e del servizio igienico del piano inferiore.

Anche a questo livello si evidenziano quindi indebiti ampliamenti e significative difformità prospettiche, alcune estese anche all'immobile confinante, non interessato dalla presente procedura.

Si palesa quindi un quadro di abusivismo generalizzato, con ogni probabilità già sostanziale al momento della prima edificazione e forse aggravato da successivi interventi. L'organismo edilizio risulta molto diverso da quello autorizzato con la Concessione Edilizia del 1998, nel suo assetto interno, nell'aspetto esteriore e nel suo impianto strutturale.

Come meglio si illustrerà nei paragrafi a seguire, non si intravede possibilità di regolarizzare l'esistente per l'entità degli abusi rinvenuti e per la sussistenza in zona di vincoli paesaggistici. Ci troviamo infatti in un'area agricola identitaria e nella fascia di rispetto di una linea archeologica.

La proprietà è collegata alla rete idrica ed elettrica ma non a quella del gas. Un serbatoio GPL alimenta l'impianto di riscaldamento, composto da una caldaia da 32 kW e da radiatori in alluminio.

Gli interni si giudicano complessivamente in discreto stato di conservazione.

La pavimentazione è prevalentemente in gres di tonalità sabbia, con elementi di medio formato. Si distinguono i tre bagni, che hanno piastrelle più piccole e maiolicati a contrasto sulle pareti verticali, e le camere del piano terra e del sottotetto che presentano un pregevole pavimento in parquet a listelli.

Le finestre sono in legno color noce; essendo dotate di doppi vetri, appaiono abbastanza performanti dal punto di vista dell'isolamento termo-acustico. A tutti i livelli sono state installate delle inferriate di sicurezza.

Le porte interne sono a bussola, anch'esse di colore noce scuro.

Intonaci e tinteggiature risultano in discrete condizioni, pur con isolate sporcature.

Non si sono rilevate apprezzabili tracce di condensa, di umidità di risalita sulle murature o di infiltrazioni dalla copertura.

L'immobile è attualmente abitato dagli esecutati.
CARATTERISTICHE ESTERNE
I beni pignorati, come detto invero fusi tra loro, sono siti in un'area di campagna posta a circa 6,0 km in direzione nord-ovest dal centro abitato di Cerveteri, in località Tre Cancelli, lungo Via Fosso Del Norcino. Essi fanno parte di un fabbricato licenziato come "<i>casa rurale bifamiliare</i>", che comprende anche un altro immobile aderente a quello in esame ma avente accesso e corte del tutto indipendenti. La particella 150, su cui sorge l'edificio, è accatastata come ente urbano, con superficie complessiva dichiarata di 5000 mq. Delle recinzioni murarie e in pali e rete separano concretamente le due distinte proprietà, individuando lotti all'incirca di pari grandezza. Nella planimetria catastale del sub. 2 è rappresentato un giardino di circa 2500 mq, sul quale la costruzione è disegnata tuttavia più vicina alla strada rispetto allo stato di fatto. Nei dintorni sono presenti diverse altre ville, di maggiore o minore pregio architettonico e valore commerciale. Molte di esse sono dotate di ampi giardini o terreni, talune di piscine e annessi. La zona è tuttavia piuttosto isolata, alquanto distante dalle più comuni attività commerciali e dai principali servizi urbani. La facciate esterne del villino, probabilmente mai ritinteggiate, risultano complessivamente in mediocre stato di conservazione, con locali scolorimenti e talune efflorescenze biancastre. Si sono notate anche delle macchie scure e ammaloramenti più o meno superficiali sulle tamponature del piano S1, ove emergenti dal terreno. I prospetti necessitano quindi di un intervento manutentivo. In discreto stato appaiono invece le diverse tettoie, i lastricati esterni (pedonali e carrabili) e le recinzioni. Nella corte, di fronte all'abitazione è stato realizzato un piccolo magazzino in muratura non presente nel progetto, affiancato da una tettoia in legno utilizzata come copertura per un posto auto. Comprendendo un volume fuori terra non autorizzato in una zona paesaggisticamente vincolata, l'Esperto ritiene che il manufatto non sia sanabile e debba essere demolito.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile - Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502
Quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8,

8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi legittimi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si riscontra piena conformità tra i dati identificativi riportati sul pignoramento e sulle visure catastali. Queste ultime non forniscono l'indicazione del numero civico di Via Fosso Del Norcino attribuito agli immobili, che è effettivamente il 27, come specificato sull'atto di pignoramento e sull'istanza di vendita.

Le descrizioni ufficiali, pur consentendo l'individuazione della proprietà, non corrispondono però alla reale consistenza dei beni, in quanto l'abitazione rurale sub. 2 e il box auto sub. 502 sono fusi tra loro in una sola unità.

Sono state comunque acquisite dall'Esperto le planimetrie dei locali, le relative visure storiche e l'estratto di mappa del foglio 6.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile - Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502

Per i beni oggetto di esecuzione sono presenti in Catasto unicamente le planimetrie di primo impianto, depositate in data 14/12/1999.

L'Esperto ha riscontrato considerevoli difformità tra tali rappresentazioni e quanto realmente costruito.

In primo luogo l'autorimessa sub. 502 è stata fusa con l'interrato dell'abitazione, il quale risulta ampliato su più lati, totalmente modificato nella sua distribuzione interna e destinato a uso abitativo anziché a cantina. L'altezza interna del livello S1 è di 2,63 m, minore dei 3,00 m dichiarati.

Sul lato sud-ovest, come sugli altri, il locale avrebbe dovuto rimanere sotto il piano campagna, eccezion fatta per la porzione antistante il box auto, ma in verità ne emerge integralmente. In aderenza alla tamponatura sono stati peraltro realizzati un capanno attrezzi in legno e una tettoia, per nulla censiti.

Anche il piano terra è impropriamente occupato da soli locali residenziali, articolati in

modo molto diverso da come accatastati; la superficie complessiva è maggiore di quella indirettamente misurabile dalla planimetria ed è presente una tettoia aggiuntiva davanti all'accesso principale della casa. Sono poi differenti anche le posizioni e le larghezze di alcune finestrate.

Il sottotetto non consiste in una soffitta indivisa, ma comprende piuttosto:

- un disimpegno allo sbarco dalla scala;
- un corridoio lungo circa 2,72 m e largo 1,13 m;
- un locale di quasi 18 mq, usato come ulteriore camera da letto;
- un piccolo bagno con doccia;
- un primo stanzino di 11,4 mq;
- un secondo stanzino, che sembra essere stato creato tramite la chiusura perimetrale di un balcone preesistente, anch'esso illegittimo e per nulla rappresentato;
- un vasto terrazzo praticabile realizzato sulla copertura piana (anziché a doppia falda) di parte del piano inferiore.

L'Esperto, stante il quadro di abusivismo generale, non ha potuto procedere all'allineamento delle planimetrie catastali con l'esistente.

Si segnala a margine una discrepanza relativa al posizionamento del villino in esame (e di quello ad esso adiacente) sulla particella 150.

Sulla mappa i fabbricati sono disegnati pressoché al centro del lotto, ma in realtà essi sono stati costruiti in prossimità del confine nord-ovest.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile - Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502

E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale del foglio 6.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Dall'esame della cartografia del vigente P.R.G. comunale si è rilevato che l'immobile di Via Fosso Del Norcino si trova in zona "R1 - Rurale", destinata a uso agricolo e regolata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Attuative.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi***Regolarità edilizia:***

L'Esperto alla Stima ha inoltrato un'istanza di accesso agli atti al servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Cerveteri.

Le ricerche svolte presso l'archivio hanno permesso di estrarre copia della Concessione Edilizia n. 174 del 20/11/1998, rilasciata ai signori -----, ----- e ----- per la costruzione di una "*casa rurale bifamiliare*" in località Tre Cancelli, con destinazione d'uso mista residenziale e non residenziale.

Il titolo abilitativo contempla in effetti sia il villino oggetto di esecuzione che quello ad esso aderente sul lato sud.

Si è trovata altresì la Concessione n. 69 del 15/06/1999, che consiste però esclusivamente in una voltura ad altri intestatari del titolo precedente.

Si sono ricercati, senza esito, eventuali progetti in variante e/o condoni successivi. Non si è avuto riscontro nemmeno di pratiche D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A. a nome degli attuali proprietari eseguiti.

Alla luce di ciò i disegni a corredo della Concessione 174/1998 si configurano come unico riferimento noto di legittimità dell'esistente.

A seguito delle ispezioni e dei raffronti sono emerse irregolarità significative, probabilmente già sostanziali al momento della prima edificazione e poi aggravate da altri interventi. Il fabbricato risulta molto diverso da quello autorizzato, nel suo assetto interno, nell'aspetto esteriore e nel suo impianto strutturale.

Le difformità saranno più dettagliatamente elencate e descritte nel paragrafo 4.E.

Quesito 4.D) - Agibilità***Dichiarazione di agibilità:***

Non è disponibile presso l'archivio comunale alcuna certificazione di agibilità/abitabilità per l'immobile in esame, né si è rinvenuta la Comunicazione di Fine Lavori.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia***Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)***

Immobile – Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502

Le verifiche di regolarità urbanistica sono state condotte confrontando l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato, con la configurazione rappresentata nei disegni della Concessione 174/1998.

L'organismo edilizio esistente risulta molto diverso da quello autorizzato, nel suo assetto interno, nell'aspetto esteriore e nel suo impianto strutturale.

In primo luogo, al piano S1, l'autorimessa è stata fusa con la cantina dell'abitazione. L'interrato, indebitamente destinato a uso abitativo, è per giunta molto più ampio del previsto e difforme nella sua distribuzione interna.

Infatti, mentre la superficie utile dichiarata in progetto è di 50,63 mq per lo scantinato e di 24,00 mq per il box auto (totale 74,63 mq), quella realmente misurata dall'Esperto è di oltre 132 mq, articolati in:

- un grande locale da oltre 68 mq, adibito a salone con angolo cottura, dotato di una finestra e di una portafinestra verso il giardino;
- una seconda stanza di circa 20 mq a lato del vano scala, in sostituzione del garage, con una portafinestra verso un capanno attrezzi in legno di dimensioni 3,00 m x 3,00 m, realizzato senza autorizzazione in aderenza al fabbricato;
- un terzo vano di circa 19 mq, utilizzato come ripostiglio e guardaroba;
- un antibagno di 3,15 mq;
- un bagno di sagoma rettangolare, con finestratura a bocca di lupo sull'intercapedine;
- una camera da letto (loc. 4) da quasi 13 mq, preceduta da un disimpegno.

L'altezza interna è di 2,63 m, inferiore ai 3,00 m indicati nelle sezioni di progetto.

Sul lato "C", come sugli altri, il costruito avrebbe dovuto rimanere sotto il piano campagna, eccezion fatta per la porzione antistante il garage, ma in verità ne emerge integralmente. In aggetto dalla medesima facciata è stata realizzata pure un'ampia tettoia in legno.

Per quanto riguarda il piano terra, il titolo edilizio del 1998 prevedeva che esso ospitasse sia alcuni ambienti residenziali, per una estensione di circa 42 mq, che un deposito di attrezzi agricoli di 28,80 mq, non comunicante con le altre stanze. L'intero livello è invece occupato da locali di abitazione, disposti in modo molto differente da come riportato sugli elaborati grafici depositati in Comune e in Catasto.

L'effettiva superficie netta residenziale del P.T. è dunque di oltre 84 mq; anche l'area lorda misurata, pari a 98,50 mq, supera quella indirettamente rilevabile dai disegni progettuali (93,08 mq) del 5,8 %.

Le parti esterne sono altresì gravate da diverse irregolarità.

Le tettoie sui prospetti principali (A e C) hanno infatti una sola pendenza spiovente dalle tamponature e non una doppia inclinazione trasversale; le falde sono in legno e non in muratura, prive di archi.

E' presente una tettoia aggiuntiva davanti al portoncino di ingresso della casa e, sulla stessa facciata, il soggiorno dispone di una portafinestra e non di una semplice finestra di

affaccio; diversa anche la posizione e la forma dell'apertura sul prospetto laterale "D". Nel vano scala, al posto di una doppia vetrata rettangolare, sono stati realizzati piccoli oblò circolari ai pianerottoli di interpiano.

A quota sottotetto, invece di uno spazio indiviso da adibire a "*deposito sementi*" si hanno:

- un disimpegno allo sbarco dalla scala;
- un corridoio lungo circa 2,72 m e largo 1,13 m, che dà accesso a varie stanze;
- un locale di quasi 18 mq, usato come ulteriore camera da letto, con altezza massima di 288 cm e minima di circa 170 cm;
- un piccolo bagno con doccia;
- un primo stanzino di 11,4 mq;
- un secondo stanzino, che sembra derivare dalla chiusura perimetrale di un balcone preesistente, anch'esso illegittimo. Il vano ha una estensione di 7,5 mq.

L'altezza massima, misurata al colmo del tetto è di 2,88 m, anziché di 2,70 m.

Dal pianerottolo della scala si può peraltro uscire su un vasto terrazzo praticabile, del tutto assente sul progetto, realizzato sulla copertura piana (anziché a doppia falda inclinata) dell'ingresso, della camera e del servizio igienico del piano inferiore.

Complessivamente la superficie utile del P1 è di 48,56 mq, eccedente di oltre il 20% quella dichiarata, di 40,22 mq.

Si aggiunga infine che nella corte di fronte all'abitazione è stato costruito, senza titolo, un piccolo magazzino in muratura, affiancato da un posto auto coperto.

Si palesa quindi un quadro di abusivismo generalizzato; non si sono infatti rinvenute presso l'archivio comunale Concessioni in Variante alla n. 174/98, né vi è traccia di condoni o pratiche autorizzative successive per innovazioni. Il tutto è aggravato dalla sussistenza in zona di vincoli paesaggistici. Ci troviamo infatti in un'area agricola identitaria tutelata e nella fascia di rispetto della linea archeologica ML_206, identificate sulla Tavola B del P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio.

Ad opinione dell'Esperto le irregolarità descritte non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, non essendo rispettato il requisito della cosiddetta "doppia conformità". Infatti gli incrementi di superficie e di volume rilevati ai vari livelli, ben superiori alle tolleranze costruttive consentite (pur maggiorate dal recente "Decreto Salva Casa"), sono stati realizzati su un lotto già praticamente saturo dal punto di vista edificatorio con il fabbricato allo stato di progetto, come si desume dai dati tecnici e dai calcoli riportati sui disegni approvati.

Di conseguenza i manufatti esistenti infrangono gli indici di fabbricabilità stabiliti per la Zona Rurale R1 dal P.R.G. di Cerveteri, risalente ai primi anni '80 e quindi in vigore sia oggi che all'epoca di costruzione.

Si rappresenta, per completezza, che le eccedenze volumetriche totali andrebbero calcolate considerando pure il villino adiacente, costruito con la stessa Concessione e strutturalmente connesso a quello pignorato; anch'esso è apparentemente difforme ma non direttamente ispezionabile dallo scrivente.

La Giurisprudenza ha più volte affermato l'obbligo di valutare unitariamente gli interventi illegittimi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, escludendo la possibilità di frammentazione delle istanze sanatorie. L'ipotetica pratica dovrebbe perciò interessare l'intero edificio.

L'art. 36 bis del T.U., introdotto dalla legge n. 105 del 2024, definisce una procedura di regolarizzazione semplificata per opere compiute in *parziale difformità* (art. 34) o in *variazione essenziale* (art. 32) dal Permesso di Costruire, ma continua a richiedere il rispetto della disciplina urbanistica in essere al momento di presentazione dell'istanza.

Gli abusi gravanti sul fabbricato di Via Fosso del Norcino, per loro numero, natura ed estensione, paiono peraltro determinare la condizione di *difformità totale* (art. 31), avendo prodotto “*un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso*”. Si noti poi che il comma 3 dell'art. 32 prevede che, in presenza di vincoli paesaggistici, anche le meno gravi variazioni essenziali debbano considerarsi “*in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44*”.

E' vero che il nuovo art. 36-bis concede espressamente alle variazioni essenziali in aree tutelate la possibilità, precedentemente preclusa, di essere ammesse all'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 del D.Lgs. 42/2004), tuttavia l'esito di una simile verifica, demandata alle specifiche Autorità di gestione dei vincoli, è sempre incerto e nel particolare caso in esame molto difficilmente potrebbe risultare positivo, stante l'entità dei plurimi abusi nonché l'interesse prettamente privato dell'opera, da subordinare a quello collettivo di conservazione del bene paesistico e archeologico.

L'immobile pignorato non potrà essere regolarizzato dal futuro aggiudicatario neanche ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto varie sentenze del Consiglio di Stato hanno sancito che il condono edilizio di cui alla Legge 326/2003, l'unico cronologicamente pertinente, in aree sottoposte a vincolo consente la sanatoria esclusivamente per gli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6

dell'Allegato I della stessa Norma (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e non per quelli che abbiano comportato aumenti di volume.

Inoltre non vi è alcuna prova certa che gli abusi siano stati completati entro il 31/03/2003, data ultima fissata dalla Legge per l'ammissibilità alla procedura; per la costruzione non è stata reperita una Comunicazione di Fine lavori.

Non appare percorribile neanche la soluzione della riconduzione in pristino in quanto, seppure si potessero tombare i volumi in eccesso del piano S1 e rinterrare, con ingenti spese, la facciata emergente, non si riuscirebbe ad esempio a restringere la sagoma dei piani superiori, più ampi del dovuto, o a modificare le coperture senza di fatto demolire e ricostruire l'intero villino dalle fondamenta. Il tutto è pregiudicato dalla promiscuità strutturale con l'immobile adiacente, appartenente ad altri proprietari e non interessato dall'esecuzione.

Non vi è infine possibilità di fiscalizzare gli abusi ineliminabili prevista dall'art. 34 del T.U., sempre ristretta ai soli casi di difformità parziale dal titolo abilitativo.

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

Non è in grado l'Esperto di valutare gli aspetti giuridici che potrebbero ostacolare la vendita all'asta di beni non sanabili come quello in esame, ma si intende fornire il valore di mercato più probabile della proprietà nella sua reale conformazione, opportunamente ragguagliato per tenere conto del rischio di contestazione dell'abuso da parte delle Autorità competenti. Ciò potrebbe condurre ad un'ordinanza di demolizione.

Si sottolinea sin da ora anche il problema della futura inalienabilità e l'impossibilità di eseguire legittimamente sull'immobile manutenzioni e ristrutturazioni.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Il bene non risulta gravato da nessuno dei vincoli di cui sopra. Come anticipato, esso ricade però in una zona paesaggisticamente tutelata come area agricola identitaria e nella fascia di

rispetto di una linea archeologica. La circostanza è emersa dall'esame della Tavola B del vigente P.T.P.R. del Lazio.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'immobile non fa parte di un condominio costituito e non è quindi definita una rata fissa per le spese di gestione e manutenzione.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

L'area di sedime del fabbricato in esame non è interessata da diritti demaniali né da usi civici. Il Comune di Cerveteri, su richiesta dello scrivente, ha certificato tale circostanza con apposita attestazione del Dirigente dell'Area 4 - Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio, Ing. Manuela Lasio.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili

	Libero	Occupato
Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	X	

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	-----	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia in data 03/10/2001 ai nn. 9032 R.G. e 5790 R.P.	28/02/2025 ai nn. 2023 R.G. e 1509 R.P.

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> L'immobile in oggetto non è interessato da provvedimenti giudiziari di assegnazione.

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

Data la particolare condizione di abusivismo riscontrata, che complica il confronto con altri immobili urbanisticamente legittimi, onde supportare la stima ricavata col metodo diretto di comparazione, si è svolto anche un calcolo indiretto del valore del compendio a partire dalla sua rendita locativa. La proprietà infatti, pur se gravata da irregolarità non sanabili,

può essere affittata ed è dunque in grado di generare profitti.

L'Esperto ha compiuto una ricerca presso alcune agenzie del posto e online, su portali specializzati, ma ha rinvenuto pochi annunci per l'affitto di abitazioni rurali simili, per ubicazione e caratteristiche, a quella pignorata. Il canone medio richiesto è di circa 7,00 €/mq* mese).

Si sono indagate quindi anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, che nel primo semestre 2025, per le civili abitazioni in zona E3 ed E4 (suburbana-rurale), variano tra i 4,30 e i 6,00 €/mq* mese). Non si sono però trovati dati più specifici per ville e villini.

Quella in esame è una casa indipendente con finiture interne di buona qualità, tuttavia è alquanto lontana dal centro abitato di Cerveteri. Per essa si stima congruo un canone unitario di 6,00 €/mq.

Canone teorico di locazione mensile = $222,83 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq* mese} = 1.336,98 \text{ €/mese}$

Canone teorico arrotondato = 1.350,00 €/mese

Rendita di locazione lorda = $1.350,00 \times 12 = 16.200,00 \text{ €/anno}$

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		30/01/2025		
Immobili	Intestatari	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile a destinazione mista + autorimessa	-----	Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	1/2	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia in data 03/10/2001 ai nn. 9032 RG e 5790 RP
	-----		1/2	

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La proprietà pignorata consiste formalmente in:

- un'abitazione rurale su tre livelli, con parti residenziali e non residenziali (sub. 2);
- un'autorimessa di pertinenza, separatamente accatastata;

Gli immobili risultano invero non distinguibili poiché abusivamente fusi in una sola unità.

Gli esecutati sono gli unici intestatari dei beni.

Non esistono altri comproprietari e per tale ragione, oltre che per motivi di natura tecnica, economica e funzionale, non si è prevista alcuna separazione in natura. Si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'immobile abusivo identificato al foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502.

Lotto Unico: Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Al di là dell'impraticabilità urbanistica di frazionare legittimamente un immobile già gravato da abusi, non si ha motivo di prevedere un simile intervento, considerato che il bene risulta intestato ai soli esecutati.

Inoltre, per realizzare più unità indipendenti si dovrebbero certamente attuare costosi lavori edilizi ed impiantistici e l'operazione non produrrebbe, ad opinione dello scrivente, alcun concreto vantaggio economico.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita - Immobile con abusi in Comune di Cerveteri, Via Fosso del Norcino 27 - Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502.

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile Foglio 6 part. 150 subb.2 e 502	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	Porzione residenziale a piano terra (come da Conc. Ed. 174/98)	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	50,36 mq
Accessori			
Cantina a piano S1	156,87 mq	35%	54,90 mq
Superficie residua non residenziale a PT (deposito attrezzi agricoli secondo Conc. Ed. 174/98)	98,50 - 50,36 = 48,14 mq	35%	16,85 mq
Terrazzo 1 (con tettoia) a PT	22,20 mq	35%	7,77 mq
Terrazzo 2 a PT	5,51 mq	35%	1,93 mq
Tettoia 2 a PT	28,28 mq	35% fino a 25 mq 10% per l'eccedenza	8,75 mq 0,33 mq
Sottotetto a P1 (deposito sementi secondo Conc. Ed. 174/98)	67,24 mq	35%	23,53 mq
Terrazzo 3 a P1	31,63 mq	35% fino a 25 mq 10% per l'eccedenza	8,75 mq 0,66 mq
Giardino privato	2.350 mq (tolto l'ingombro del fabbricato)	10% fino a 25 mq 2% per l'eccedenza	2,50 mq 46,50 mq
		Superficie commerciale	222,83 mq

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

I due beni pignorati, come detto invero fusi in una sola unità, sono siti in un'area di campagna posta a circa 6,0 km in direzione nord-ovest dal centro abitato di Cerveteri, in località Tre Cancelli, lungo Via Fosso Del Norcino.

Il valore della proprietà è stato anzitutto stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, recentemente compravendute o offerte in vendita.

Per mezzo di una ricerca di mercato e in base alla diretta conoscenza del mercato stesso, lo scrivente ha stabilito un valore medio al metro quadro per immobili paragonabili a quello in esame.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la reale superficie commerciale di quanto periziato, pur se frutto della indebita fusione tra i subalterni 2 e 502 e degli ampliamenti illegittimi descritti.

Sono stati esclusi dalla valutazione solo i manufatti accessori del tutto irregolari e più agevolmente rimovibili, ossia la tettoia e il capanno attrezzi a piano S1 e la tettoia antistante il portoncino di ingresso a PT, oltre al già detto magazzino/posto auto.

Si sono considerate comunque le destinazioni d'uso non residenziali attribuite dalla Concessione all'interrato, al sottotetto e a parte del piano terra, ragguagliando le rispettive estensioni con opportuni coefficienti. Il valore teorico di stima è stato calcolato moltiplicando la superficie risultante per il prezzo unitario assunto.

Si è eseguita un'indagine presso alcune agenzie immobiliari e online, su portali specializzati, cercando di determinare il prezzo medio di compravendita di beni in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, che non necessitano di particolari interventi per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte le eventuali comuni personalizzazioni.

Essi versano pertanto in buone condizioni igieniche e non presentano problemi di staticità e fruibilità, neanche a carico delle parti esterne e comuni del complessivo edificio.

I prezzi unitari rilevati per immobili comparabili oscillano tra i 1.500 e i 1.900 €/mq, in funzione della qualità e modernità delle finiture, della distanza dal centro e della superficie.

Si sono altresì esaminate le quotazioni dell'Osservatorio OMI – Agenzia delle Entrate, che nel primo semestre 2025, per le civili abitazioni in zona suburbana-rurale, variano tra i 1.000 e i 1.450 €/mq; non vi sono però specifici riferimenti per ville e villini.

Per questi ultimi paiono in effetti più congrue le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	
Residenziale	Val. locali	Min.1.500 ÷ Max. 1.900	€/mq 1.700	
	OMI (2025)	Min. 1.000 ÷ Max. 1.450	€/mq 1.225 (zona suburbana-rurale - ab. civili)	
	BI	Min. 1.181 ÷ Max. 1.688	€/mq 1.434 (zona rurale - ville e villini)	

- Adeguamenti e correzioni del valore di mercato -

L'immobile pignorato si trova internamente in discreto stato e possiede alcune pregevoli finiture; le facciate necessitano invece di una ordinaria manutenzione.

La proprietà, collegata alla rete idrica ed elettrica ma non a quella del gas, è in posizione abbastanza isolata, distante dal centro urbano di Cerveteri e dalle principali attività commerciali.

Considerando tali fattori, si assume un valore unitario inferiore a quello medio di mercato e pari a **1.600,00 €/mq**.

Valore di mercato del compendio

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	222,83	1.600	€ 356.528,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 360.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502

Immobile in Comune di Cerveteri, Via Fosso Del Norcino con ABUSI NON SANABILI

- Altri tipi di detrazione – Per abusivismo, in misura del 35% € 126.000,00

Descrizione:

Si applicherà una corposa riduzione al prezzo teorico di mercato, per tenere conto delle eventuali conseguenze degli abusi presenti.

Gli Uffici e le Autorità competenti, una volta contestate le irregolarità, potrebbero infatti emettere un'ordinanza di riconduzione in pristino/demolizione.

Potrebbe peraltro risultare compromessa, in futuro, la rivendibilità dei beni e la facoltà di eseguire su di essi manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Dovendo tenere conto di tali gravose circostanze si giudica opportuno abbattere il valore teorico del 35%.

E' evidente che tale percentuale forfettaria non abbia una dimostrazione deterministica, tuttavia sembra congrua ad assorbire i rischi prospettati e i costi per la rimozione degli abusi più facilmente eliminabili, senza però svalutare troppo una proprietà esistente da circa 25 anni e comunque dotata di concessione edilizia originaria.

Stima del valore di mercato del locale commerciale con metodo diretto di comparazione		
360.000,00 - 126.000,00 = 234.000,00 €		
Immobile	€	Euro/00
Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	234.000,00	Duecentotrentaquattromila/00

2 - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato - Indiretto da rendita locativa		
Come anticipato in risposta al quesito 6.E, data la particolare condizione di abusivismo riscontrata, che altera le comparazione con immobili simili ma da supporre urbanisticamente legittimi, onde supportare la stima ottenuta col metodo diretto, si è svolto anche un calcolo indiretto del valore della proprietà, a partire dalla sua rendita locativa. Infatti il bene, pur se gravato da irregolarità non sanabili, può essere affittato ed è quindi in grado di produrre guadagni. Al punto 6.E, si è già stimato congruo un canone di 6,00 €/(mq*mese), da cui si ottiene: Canone di locazione mensile = 222,83 mq x 6,00 €/(mq*mese) = 1.336,98 €/mese Canone mensile arrotondato = 1.350,00 €/mese Rendita di locazione annua lorda = 1.350,00 x 12 = 16.200,00 €/anno Si potrebbe ora calcolare la rendita netta sottraendo le imposte, che in regime di cedolare secca ammontano al 21%, l'IMU e un importo forfettario annuo per spese di manutenzione straordinaria. Tuttavia, per ricavare il valore dell'immobile in modo speditivo, si può direttamente dividere la rendita lorda per un tasso di rendimento anch'esso lordo, che numerosi studi statistici quantificano, ogni anno per diverse città e macroaree geografiche, sulla base di dati di mercato aggiornati. Secondo quanto rilevato da "Idealista Spa", azienda che gestisce una delle più grandi piattaforme di annunci immobiliari in Europa, il tasso di rendimento lordo per il residenziale nella provincia di Roma, a dicembre 2024, si attestava al 7,3%. Ne deriva: Valore di stima con metodo indiretto (da locazione) = 16.200,00 / 0,073 = 221.917,81 € L'importo, che esprime un mero valore d'uso non inficiato dalle irregolarità urbanistiche, si arrotonda a 222.000,00 €.		
Lotto unico	€	Euro/00
Foglio 6 part. 150 subb. 2 e 502	222.000,00	Duecentoventiduemila/00

L'Esperto, confrontati i risultati ottenuti tramite i due differenti procedimenti di stima, può stabilire il valore più probabile dell'immobile pignorato con la seguente media aritmetica:

$$(234.000,00 + 222.000,00) / 2 = 228.000,00 \text{ €}$$

Si deve infine apportare un'ultima riduzione al prezzo teorico per tener conto dell'eventuale esistenza di vizi occulti. Considerata l'età e lo stato generale del fabbricato si valuta congrua una decurtazione del 5%, pari a 11.400,00 €.

$$228.000,00 - 11.400,00 = 216.600,00 \text{ €}$$

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari a 215.000,00 € (Duecentoquindicimila/00)

Civitavecchia, lì 25/11/2025

L'ESPERTO ALLA STIMA

Ing. Francesco Pepi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbali di sopralluogo
- G) Estratto di matrimonio degli esecutati
- H) Atto di compravendita e nota di trascrizione R.P. 5790/2001