

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE
Procedura esecutiva RGE 77/2016

PROMOSSA DA: BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.



GIUDICE:
dott.ssa **ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: Architetto Angela Costanza Chinè



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chiné, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, all'udienza del 15 febbraio 2018 accetta e giura di buon adempiere all'incarico conferitole fissando l'inizio delle operazioni peritali in data **28 marzo 2018**. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

- 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 2) RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	DATA RICHIESTA	DATA RITIRO	ESITO
COMUNE DI CERVETERI	Anagrafe	07 marzo 2018	12 marzo 2018	Stato di famiglia e Certificato Storico di Residenza (ALL. 1)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	20 marzo 2018	5 novembre 2018	Permesso di costruire 45/2003 ed elaborato grafico (ALL. 2)
		20 marzo 2018	3 aprile 2018	Negativo per Certificato di agibilità
		06 novembre 2018	16 novembre 2018	CDU (ALL. 3)
COMUNE DI CERVETERI	Condomo	04 aprile 2018		Negativo
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	25 maggio 2018	13 settembre 2018	Negativo
STUDIO NOTARILE	Ultraventennale	08 ottobre 2018	12 novembre 2018	Atto ultraventennale (ALL. 4)
		5 novembre 2018	22 novembre 2018	Atti d'obbligo (ALL. 5)
CERVETERI	Inizio operazioni peritali	28 marzo 2018 ore 9:00	Rilievo immobili (ALL. 6) Planimetrie con individuazione opere abusive da ripristinare (ALL. 7) Elaborato fotografico (ALL. 8) Verbale (ALL. 9)	
ATTIVITA' TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA		ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15 febbraio 2018		Accettazione nomina
	Fascicolo telematico	30 maggio 2016		Consultazione
		01 dicembre 2017		
		06 marzo 2018		
REDATTORE ATTI				
	Invio alle parti Deposito perizia	16 gennaio 2019 PREVISTA PER IL 5 febbraio 2019		
SISTER	Catasto	12 febbraio 2018		Estratto di mappa (ALL. 10)
		12 febbraio/21 marzo 2018		Visure catastali (ALL. 11)
		19 marzo 2018		Planimetrie Catastali (ALL. 12)
	Conservatoria	01 marzo 2018		Elenco sintetico immobili (ALL. 13)
				Elenco sintetico terreno (ALL. 14)
		22 novembre 2018		Trascrizione costituzione servitù (ALL. 15)
		22 novembre 2018		
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	23 aprile 2018		
QUOTAZIONI OMI E BI	Verifica bollettini ufficiali	19 novembre 2018		Quotazioni (ALL. 16)



CAP 2 RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 557, 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, predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Risulta in atti relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone del 22 aprile 2016 relativa al ventennio 1985 - 2016.

IPOTECHE

FORM. 446 del 28.02.2004 IPOTECA VOLONTARIA da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Uff. CASTORINA Giancarlo, rep. n. 56258/3475 del 27 febbraio 2004.

F/Cassa di Risparmio di Civitavecchia spa, sede in Civitavecchia CF 04274411000

Immobili siti in CERVETERI Km 43 via Aurelia 64: NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 2 (abitazione); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 1 (magazzino); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 3 (autorimessa); proprietà su terreno comune di Cerveteri Catasto Foglio, part.IIIa 174 Ha 1.12.26 Località Zambra. Capitale € 90.000,00, ipoteca € 180.000,00.

FORM. 2479 del 30.10.2008 IPOTECA VOLONTARIA da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale VITAGLIANO Domenico rep. n. 407699/21107 del 27 ottobre 2008.

F/BANCA INTESA SAN PAOLO spa, sede di Torino CF 00799960158

Immobili siti in CERVETERI Km 43 via Aurelia 64: NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 2 (abitazione); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 1 (magazzino); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 3 (autorimessa) proprietà su terreno comune di Cerveteri Catasto Foglio, part.IIIa 174 Ha 1.12.26 Località Zambra. Capitale € 237.600,00, ipoteca € 475.200,00.

PIGNORAMENTI

FORM. 2099 del 01.04.2016 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare, Tribunale di Civitavecchia, rep. n. 770 del 01/03/2016

F/BANCA INTESA SAN PAOLO spa CF 00799960158, sede di Torino

Immobili siti in CERVETERI Km 43 via Aurelia 64: NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 2 (abitazione); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 1 (magazzino); NCEU Foglio 46, part.IIIa 175, sub 3 (autorimessa) proprietà su terreno comune di Cerveteri Catasto Foglio, part.IIIa 174 Ha 1.12.26 Località Zambra.

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

MAPPE CENSUARIE

La mappa censuaria in atti identifica sia l'immobile che il terreno. Dal sopralluogo effettuato si evidenzia l'esistenza di un manufatto in lamiera non inserito in mappa e privo di titolo edilizio.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Atto di successione da parte di

Dichiarazione di successione registro di Civitavecchia n. 46, vol. 222, trascritta il 16/02/1987, Form. N. 980 e successiva denuncia in rettifica n. 6 vol. 242 del 19/07/1989, Form. N. 3995, regolata dal Testamento Olografo pubblicato con verbale del 06/12/1985, rep. n. 26347 registrato il 23/12/1985, Form. N. 56701 - Notaio Russo di Roma.

NOTE

Il CTU pone in evidenza che l'Atto di compravendita di cui rep. n. 49262 del 14/06/2002 Notaio Pierandrea Fabiani, degli attuali debitori nella procedura, si riferisce al solo terreno, gli immobili posti in esecuzione non risultano

summenzionati nel suddetto atto anche se edificati in data anteriore allo stesso. (Concessione Edilizia n. 164 del 31 luglio 2001) Il CTU pone in evidenza anche che dalle ricerche effettuate presso gli uffici della conservatoria immobiliare, emerge la presenza di una servitù di acquedotto a favore del DEMANIO REGIONE LAZIO e ricadente su parte del terreno di cui f. 46 p.lla 158 (oggi p.lla 174 ed oggetto del procedimento esecutivo). Tale servitù risultante dalla trascrizione di cui FORM 3367 del 30/04/2003 non risulta dalla certificazione notarile in atti.

QUESITO N.2 Descriva, previo necessario accesso, 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.).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un terreno a destinazione agricola con sovrastante fabbricato ricadente in zona rurale. Il fabbricato è composto da un piano a destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato ad uso non residenziale. Il CTU in fase di sopralluogo avendo riscontrato una situazione parzialmente difforme a quella assentita dal titolo edilizio, di seguito espone quanto rilevato anche se in difformità. Per la natura del terreno e relativamente agli abusi riscontrati si rimanda a quanto meglio specificato nel quesito n. 6.

FABBRICATO – STATO ATTUALE DEI LUOGHI individuato in fase di sopralluogo

COMUNE	Cerveteri (RM)	
VIA/CIVICO/PIANO	Via Aurelia 64, piano T	
PIANO S 1	Soggiorno/A. Cottura	81,98 mq
	Disimpegno	15,50 mq
	Bagno	5,75 mq
	Camera S	12,40 mq
	Camera D	14,40 mq
PIANO TERRA	Soggiorno	20,94 mq
	Tinello/A. Cottura	33,04 mq
	Wc	4,46 mq
	Disimpegno	3,66 mq
	Letto 2	14,79 mq
	Bagno	8,09 mq
	Letto 1	15,38 mq
	Letto 3	18,57 mq
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.		248,96 mq
TOTALE SUP. LORDA MQ.		318,43 mq

PERTINENZE

PORTICO	14,40 mq
SCALA ESTERNA	9,3 mq
CANTINA	10,83 mq

CONFINI

Particella 174, il terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	R. catastale
46	175	1	C/2	5	45 mq	Totale: 51 mq	€ 83,67
46	175	2	A/2	2	4,5 vani	Totale: 111 mq	€ 267,27
46	175	3	C/6	4	68 mq	Totale: 79 mq	€ 87,80

CARATTERISTICHE

Il fabbricato, essendo edificato in area agricola e in ragione degli atti d'obbligo indicati nel successivo quesito n. 12 dovrà mantenere la sua originaria destinazione, in contrasto con l'attuale stato dei luoghi parzialmente difforme al titolo edilizio. La trattazione delle difformità verrà dettagliata al quesito n. 6. In fase di sopralluogo il fabbricato, risulta essere nella piena disponibilità dei soggetti indicati quali debitori nella procedura esecutiva, anche se difforme al titolo edilizio, risulta in buono stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno e si sviluppa nel modo seguente:

PIANO TERRA - tinello con angolo cottura in muratura, soggiorno con camino, tre camere da letto, un bagno con vasca idromassaggio e un disimpegno; la pavimentazione è in ceramica così come il rivestimento dei bagni e della cucina, infissi e imposte esterne in legno e vetrocamera, portone d'ingresso blindato, caldaia esterna, riscaldamenti autonomi, camino, impianto elettrico, impianto a gas metano con bombolone.

SEMINTERRATO - si accede tramite una scala interna ed anche da un'altra esterna, vi è un grande soggiorno di circa 82 mq con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e una cantina. Finestratura a nastro con infissi in legno, pareti tinteggiate come al piano terra, presenza di macchie di umidità a circa 50/60 cm dal pavimento lungo il perimetro del disimpegno. Anche all'esterno il fabbricato si presenta in buone condizioni, tranne le imposte in legno che necessitano di manutenzione, cornici esterne degli infissi in marmo e piattabande in laterizio, presenza di un patio

con pavimentazione che corre lungo tutto il perimetro del fabbricato. Scala esterna di accesso al seminterrato con balaustra.

SI EVIDENZIA che le superfici e le destinazioni dei locali sopra indicate sono state rilevate in fase di sopralluogo e risultano difformi da quelle assentite nell'attuale titolo edilizio. Per la natura del terreno e gli atti d'obbligo su esso ricadenti, tali superfici non potranno essere mantenute ma dovranno essere ripristinate in conformità del titolo edilizio. Pertanto nel successivo quesito n. 13 per il calcolo della sup. commerciale ai fini della valutazione del bene, si terrà conto della sup. assentita e non di quella rilevata.

Il terreno è distinto nel modo seguente:

TERRENO - STATO ATTUALE DEI LUOGHI individuato in fase di sopralluogo					
COMUNE		Cerveteri (RM) – Località Zambra			
TOTALE SUPERFICIE MQ.		12.126			
CONFINI					
Con le particelle 183, 182, 165, 167, 164, 126 e Via Aurelia.					
DATI CATASTALI					
Foglio	p.lla	Qualità/ Classe	Superficie mq	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
46	174	VIGNETO 2	1 21 26	€ 162,83	€ 140,91
CARATTERISTICHE					
Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località Zambra a Cerveteri (Rm), proviene da una originaria particella identificata al f. 46 p.lla 128, di mq. 12.287 la cui soppressione ha originato la p.lla 158, poi la 174 su cui con Tipo mappale del 10/12/2003 protocollo n. 1095200 in atti dal 10/12/2003 (n. 9840.1/2003) si è generato l'ente urbano di 161 mq ad oggi fabbricato di cui al catasto urbano al foglio 46 p.lla 175, sub. 1-2-3, oggetto di procedura esecutiva. Il terreno agricolo rimanente ha una superficie di mq 12.126. Le informazioni storiche relative al terreno e quindi l'analisi dell'originaria p.lla 158 (Catasto terreni) informano su tutti agli atti d'obbligo e servitù descritte nel presente elaborato al quesito n. 12. In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza anche di un magazzino costruito in lamiera e adibito a deposito di circa 114 mq di cui non risulta alcun titolo edilizio presso gli uffici tecnici del comune di Cerveteri e neanche alcuna richiesta di condono, tale fabbricato non risulta inserito in mappa. Il terreno con accesso da via Aurelia 64, dista circa 270 m dalla SS1 Via Aurelia ed ha una configurazione morfologica di forma rettangolare e pianeggiante, su di esso non risultano particolari colture se non sporadiche piante ornamentali, è recintato mediante rete metallica.					

QUESITO N.3 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

FABBRICATO foglio 46 p.lla 175, sub. 1-2-3
TERRENO foglio 46 p.lla 175

I dati risultano conformi.
I dati risultano conformi.

QUESITO N.4 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.

FABBRICATO foglio 46 p.lla 175, sub. 1-2-3

Il fabbricato risulta accatastato in conformità al titolo edilizio, ma difforme all'attuale stato dei luoghi. Il CTU non ha ritenuto corretto apportare alcuna modifica in ragione delle conclusioni evidenziate nel quesito n. 6 che determineranno l'obbligo di ripristinare il fabbricato allo stato del titolo edilizio rilasciato.

QUESITO N.5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni ricadono in zona R-RURALE (art. 18 delle NTA), sottozona R1 di PRG vigente del comune di Cerveteri, approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07/06/1980, n. 3852 del 06/11/1980 e n. 5144 del 06/10/1981 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017, a decorrere dalla quale sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.



QUESITO N.6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessi; 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 o 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 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

FABBRICATO foglio 46 p.lla 175, sub. 1-2-3

Il fabbricato è stato costruito in forza di concessione edilizia come un'unica unità abitativa destinata alla conduzione agricola del fondo con annessi locali ad uso garage e magazzino e non risulta richiesta o rilasciata la relativa abitabilità. Non risulta comunicato il "fine lavori". Di seguito si riportano i titoli edilizi rilasciati:

Concessione Edilizia n. 164	Rilasciata in data 31 luglio 2001
Variante alla C. E. n. 45	Rilasciata in data 21 ottobre 2003
Certificato di Agibilità	Non risulta
Fine lavori	Non risulta
ATTI D'OBBLIGO	Atti d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso - Notaio dott. Pierandrea Fabiani: 1) Atto d'obbligo Rep. 48798, racc. 7771 del 17.05.2002; 2) Atto d'obbligo Rep. 44882, racc. 7148 del 05.07.2001.

ABUSI

Rispetto all'ultimo titolo edilizio, ad oggi si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO INTERRATO

- Cambio di destinazione d'uso da locale non residenziale ad abitazione, come da planimetrie catastali;
- Ampliamento con creazione di un locale cantina;
- Variazione prospettica (modifica finestrate);
- Realizzazione scala esterna.

PIANO TERRA

- Cambio di destinazione d'uso da locale non residenziale ad abitazione, (in luogo del magazzino agricolo) come da planimetrie catastali;
- Ampliamento chiusura portico e creazione angolo cottura;
- Variazione prospettica (modifica finestrate);
- In fase di sopralluogo è stata verificata la presenza di un manufatto in lamiera di 120 mq costruito abusivamente.

Trattasi di Terreno con sovrastanti fabbricati parzialmente difformi dal titolo edilizio. Il compendio non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, visto che le regioni di credito risultano successive all'ultima proroga di condono (2003). L'illecito non risulta comunque sanabile con certezza in quanto l'eventuale sanabilità è soggetta al parere degli uffici comunali preposti per la presenza degli atti d'obbligo citati al quesito 12 di cui: Atto d'obbligo Rep. 44882, racc. 7148 del 05.07.2001 e Atto d'obbligo Rep. 48798, racc. 7771 del 17.05.2002 - Notaio Dott. Pierandrea Fabiani, che impegnano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del fabbricato, come da progetto approvato; tali obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del comune di Cerveteri. Inoltre l'ultimo atto d'obbligo, Rep. 48798, racc. 7771 del 17.05.2002, impone di asservire l'area con una superficie pari a mq. 8.261 alla particella 158 (attualmente part.lla 174) così come meglio specificato nell'atto d'obbligo e nella planimetria dimostrativa allegata sotto la lettera "A" di detto atto.

Esiste anche una servitù di acquedotto a favore del DEMANIO REGIONE LAZIO.

Pertanto rilevata l'impossibilità di sanare i fabbricati abusivi si calcolano i costi necessari per la loro demolizione e nuove realizzazioni per ripristinare lo stato dei luoghi:

SMONTAGGIO MAGAZZINO IN LAMIERA

interventi di demolizione pari ad € 60.000,00 ca. (Mq. 120,00 x € 500,00).

OPERE ABUSIVE PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA

- demolizione opere murarie (tramezzature)
- chiusura tracce impianti
- smontaggio e smaltimento infissi
- trasporto in discarica
- compenso discarica
- realizzazione nuove tramezzature
- bonifica dell'area



- manodopera

Totale costi: circa € 6.000,00

SMONTAGGIO MAGAZZINO IN LAMIERA

interventi di demolizione pari ad € 60.000,00 ca. (Mq. 120,00 x € 500,00).

TOTALE COSTI PER RIPRISTINO: € 66.000,00

Ai fini dell'individuazione delle superfici assentite e che dovranno ripristinarsi in conformità del titolo edilizio, si otterrà la seguente situazione:

FABBRICATO foglio 46 p.lla 175, sub. 1-2-3			
COMUNE	Cerveteri (RM)		
VIA/CIVICO/PIANO	Via Aurelia 64, piano T		
PIANO TERRA (foglio 46 p.lla 175, sub. 2)	Soggiorno		18,90 mq
	Cucina		18,81 mq
	Bagno		5,16 mq
	Letto		14,00 mq
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.			56,87 mq
TOTALE SUP. LORDA MQ.			70,00 mq
PERTINENZE			
	SUPERFICI	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (D.P.R. n.138 del 1998)	
		Coefficiente di ponderazione	Sup. ragguagliata
GARAGE P.S1 (foglio 46 p.lla 175, sub. 3)	67,81 mq		33,90 mq
CANTINA P.S1 (foglio 46 p.lla 175, sub. 2)	64,33 mq	accessorio diretto 50%	32,16 mq
MAGAZZINO PT (foglio 46 p.lla 175, sub. 1)	44,50 mq		22,25 mq
PORTICO PT	30 mq	Fino a 25 mq - 30% eccedenza l 25 mq - 10%.	8,00 mq
TOTALE	206,64 mq		96,31 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE		166,31 mq (70+96,31)	
TERRENO ASSERVITO AL FABBRICATO		12.126 mq	

QUESITO N.7 Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non quelli per cui si è in causa.

QUESITO N.8 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.

Non si ritiene possibile predisporre il frazionamento né del fabbricato né del terreno agricolo perché in questo modo si perderebbe il requisito del lotto minimo su cui sorge l'immobile oltre che per gli atti d'obbligo su esso insistente.

Pertanto si definirà la vendita di un **LOTTO UNICO: TERRENO AGRICOLO CON SOVRASTANTE FABBRICATO.**

QUESITO N.9 Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

Sia il fabbricato che il terreno su cui è ubicato risultano pignorati per intero, in capo ai due proprietari.

QUESITO N.10 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.

Il terreno risulta nella piena disponibilità dei soggetti debitori della procedura esecutiva, il CTU non ha individuato altri soggetti occupanti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano locazioni in essere.

QUESITO N.11 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'ipotesi non sussiste.

QUESITO N.12 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Gli immobili sono soggetti ad Atto d'obbligo Rep. 44882, racc. 7148 del 05.07.2001 - Notaio Dott. Pierandrea Fabiani trascritto il 17/07/2001 - Registro Particolare 4451 Registro Generale 7037.

L'atto presenta i seguenti vincoli:

- ✦ Per eredi e aventi causa, obbligo e impegno a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del fabbricato, come da progetto approvato;
- ✦ Le obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Cerveteri.

Sono soggetti altresì al seguente altro Atto d'obbligo Rep. 48798, racc. 7771 del 17.05.2002 - Notaio Dott. Pierandrea Fabiani trascritto il 28/05/2002 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 5577:

L'atto presenta i seguenti vincoli:

- ✦ Per eredi e aventi causa, obbligo e impegno a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del fabbricato, come da progetto approvato;
- ✦ Ad asservire l'area della superficie minima di intervento prevista dal PRG, ovvero dalla superficie fondiaria computata ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento edilizio (volume progettato) e quindi a vincolare a servizio delle progettate costruzioni l'area occorrente pari a mq 8.261 distinta al Catasto Terreni foglio 46 parte della particella 158 (attualmente part.lla 174) e precisamente quella parte di area individuata con colore rosso nella planimetria dimostrativa allegata sotto la lettera "A" dell'atto d'obbligo.
- ✦ Le obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Cerveteri.
- ✦ Sul terreno insiste una servitù di acquedotto a favore del DEMANIO REGIONE LAZIO e ricadente su parte del terreno di cui f. 46 p.lla 158 (oggi p.lla 174 ed oggetto del procedimento esecutivo) trascritta alla FORM. 3367 del 30/04/2003.

Inoltre su detto terreno insiste:

- ✦ servitù di acquedotto a favore del DEMANIO REGIONE LAZIO e ricadente su parte del terreno di cui f. 46 p.lla 158 (oggi p.lla 174 ed oggetto del procedimento esecutivo) Tale servitù risulta trascritta il 30/04/2003 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 5317;

Per i beni oggetto di esecuzione nel PTPR si evidenziano le seguenti tipologie vincolistiche:

- ✦ TAV. A - Sistemi e Ambiti del Paesaggio - l'area ricade in "Sistema del Paesaggio Agrario": Paesaggio Agrario di Valore.
- ✦ TAV. C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'area ricade negli "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs 42/2004) è un'Area a Connotazione Specifica e rientra in Sistema agrario a carattere permanente (artt. 31bis e 31bis 1 L.R 24/98).

Come si evince dal CDU rilasciato dal Comune di Cerveteri, il terreno presenta la seguente situazione vincolistica:

- ✦ Parte vincolo militare 2500 m: fascia di servitù "F" - D.M. n. 227 del 29.11.1990 e s.m.i.
- ✦ Parte vincolo militare 1000 m: fascia di servitù "D" - D.M. n. 227 del 29.11.1990 e s.m.i.

USI CIVICI: Dopo aver visionato la Tav. B1 - Carta degli Usi Civici del Nuovo Prg del Comune di Cerveteri, il CTU ha accertato che sugli immobili pignorati non ci sono gravami civici.



QUESITO N.13 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 giudiziari non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni già riportate nel quesito n. 2, per determinare la superficie commerciale secondo il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998 n. 138 il CTU ha tenuto conto di quanto esposto nel quesito n. 6 relativamente agli abusi riscontrati e calcolata la superficie commerciale ricavandola da quella superficie assentita in conformità dei titoli edilizi e detraendo i costi necessari al ripristino.

SUPERFICI FABBRICATO	
Superficie Lorda	70,00 mq
Superfici di pertinenza ragguagliate	96,31 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale	166,31 mq

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare i beni e tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato si è adottato per il fabbricato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al **VALORE DI MERCATO** e in base alla **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2018 e quelli del Borsino Immobiliare del mese di novembre 2018. Con il primo metodo è necessario individuare il più probabile valore di vendita; con il secondo metodo si deve ricercare il più presumibile valore locativo. Per il terreno invece in considerazione delle caratteristiche descritte e considerato che questo ad oggi risulta privo di colture e asservito al fabbricato, il CTU ha creduto corretto valutarlo secondo le medie dei valori dei terreni agricoli- incolto produttivo- della provincia di Roma secondo quanto previsto dall'ultimo rilevamento (2015) effettuato dall'OMI

FABBRICATO SUP. MQ 224,65			
Metodo 1 VALORE DI MERCATO			
VALORI DI MERCATO	da	a	Media
Quotazioni OMI (1° semestre 2018)	1.000,00 €	1.500,00 €	1.250,00 €
Quotazioni BI (novembre 2018)	1.094,00 €	1.641,00 €	1.367,50 €
Valutazioni Locali	900,00 €	1.200,00 €	1.050,00 €
VALORE DI STIMA STIMA AL MQ			1.200,00 €
STIMA (sup.x val. di stima)	224,65 mq x 1200,00 €	166,31	199.572,00 €

FABBRICATO				
Metodo 2 CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO				
Valori di locazione mensile x MQ. (sup. comm. 166,31 mq)	da	a	Valore medio	Stima Mensile (val. medio x sup.)
Quotazioni OMI (1° semestre 2018)	€ 3,80	€ 5,50	€ 4,65	€ 773,00
Valutazioni locali	€ 2,10	€ 4,00	€ 3,05	€ 507,00
Stima canone mensile				€ 640,00
Stima canone annuo	€ 7.680,00 (640 x 12)			
Canone Annuo				€ 7.680,00

Spese manutenzione	12%,		
servizi	4%,		
improduttività	3%,	25%	€ 1.920,00
spese assicurazione	0,5%,		
ammortamento	0,5%,		
imposte e interessi per anticipazione 5%)			
Reddito netto (R.N.)		7.680,00 - 1.920,00	€ 5.760,00
Tasso di capitalizzazione medio (T)		4%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE con arrotondamento (Vc = R.N. x T)			€ 140.450,00

calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi si avrà:

valore di mercato fabbricato	€ 199.572,00
valore per capitalizzazione del reddito fabbricato	€ 140.450,00
MEDIA dei valori	€ 170.011,00

Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritto nel quesito n. 2 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI
(Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)

		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	BUONO STATO	0
LUMINOSITA'	LUMINOSO	0,05
RISCALDAMENTO	AUTONOMO	0,05
TOTAL COEFF. DI MERITO		0,1
	TOTALE Indice Correttivo (1+coeff. di merito)	1,1

VALORE DI MERCATO FABBRICATO

(Media stime Valori x Indice Correttivo) con arrotondamento

€ 187.000,00

TERRENO SUP. MQ. 12.126

VALORE DI MERCATO

Valori Agricoli Medi della provincia di Roma (incolto produttivo)	Media
Quotazioni OMI (annualità 2015)	0,75 €
VALORE DI STIMA AL MQ.	0,75 €
STIMA (sup. x val. di stima)	12.126 mq x 0,75€
	9.094,50 €

VALORE DI MERCATO FABBRICATO

(Media stime Valori x Indice Correttivo) con arrotondamento

€ 187.000,00

VALORE DI MERCATO TERRENO

(Media stime Valori x Indice Correttivo) con arrotondamento

€ 9.000,00

VALORE DI STIMA COMPENDIO

€ 196.000,00

Al valore ottenuto si dovranno detrarre i costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, pari ad **€ 66.000,00** in considerazione della situazione esposta nel quesito n. 6 così ad ottenere il seguente valore:

LOTTO UNICO
STIMA VALORE DI MERCATO - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO

€ 130.000,00

euro centotrentamila,00

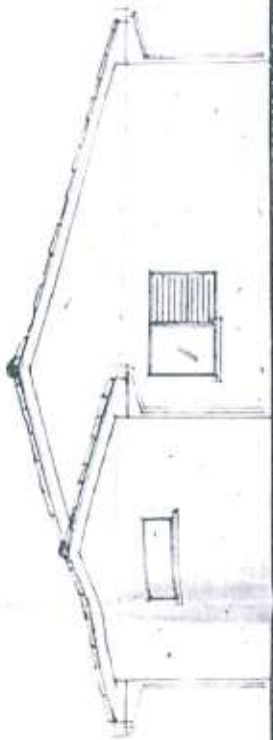


Copia del presente elaborato peritale completo di allegati è stato inviato telematicamente al creditore procedente, agli intervenuti ed a mezzo posta ordinaria ai debitori in data 14 gennaio 2018 come previsto dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni al 31 gennaio 2019. Non essendo entro tale data pervenute alcune note, il CTU in data 5 febbraio 2019, come previsto nell'incarico conferito, deposita telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia il proprio elaborato peritale completo di allegati e scheda sinottica del lotto.

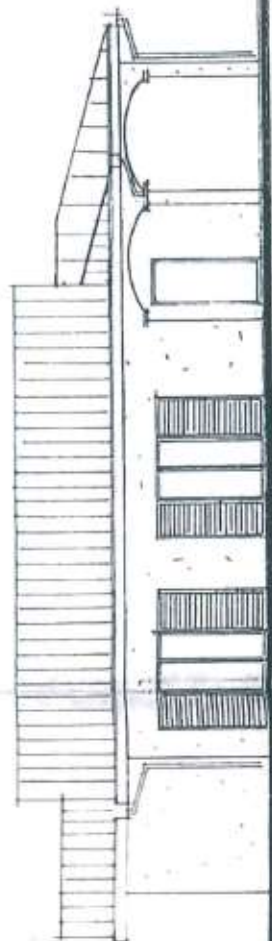
05 febbraio 2019

IL CONSULENTE TECNICO
(dott. arch. Angela Costanza Chinè)

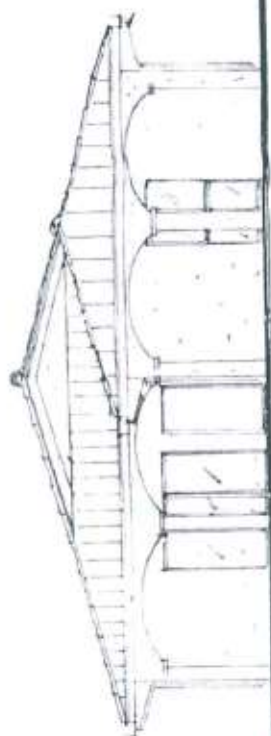




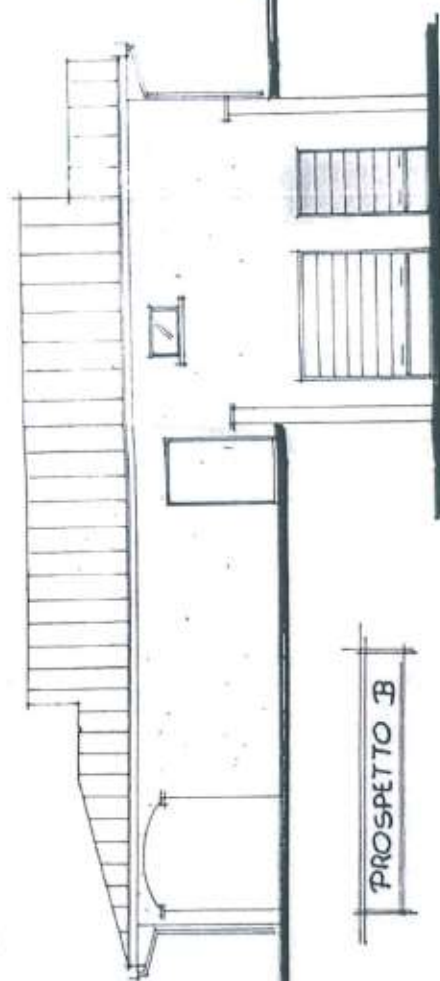
PROSPETTO C



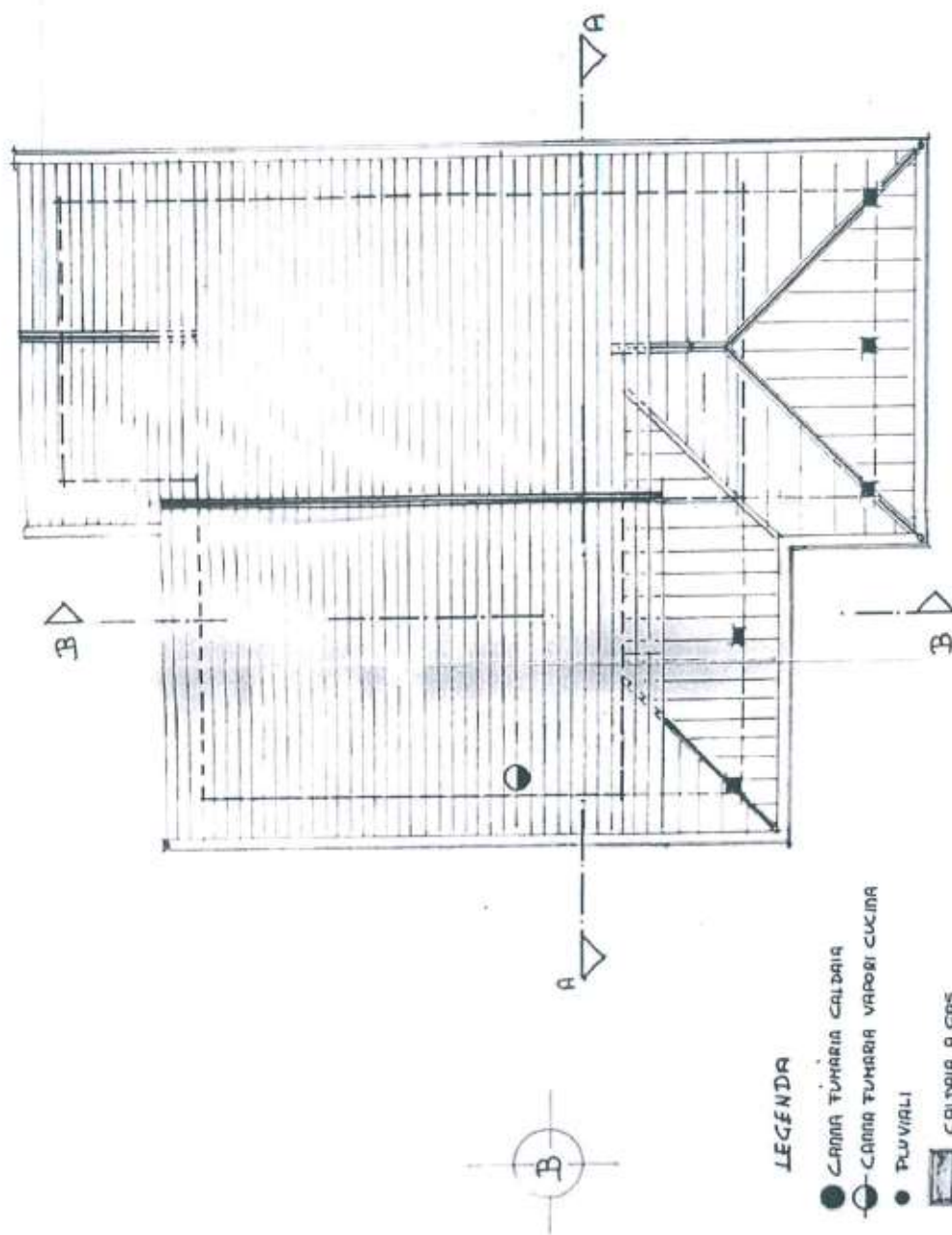
PROSPETTO D



PROSPETTO A



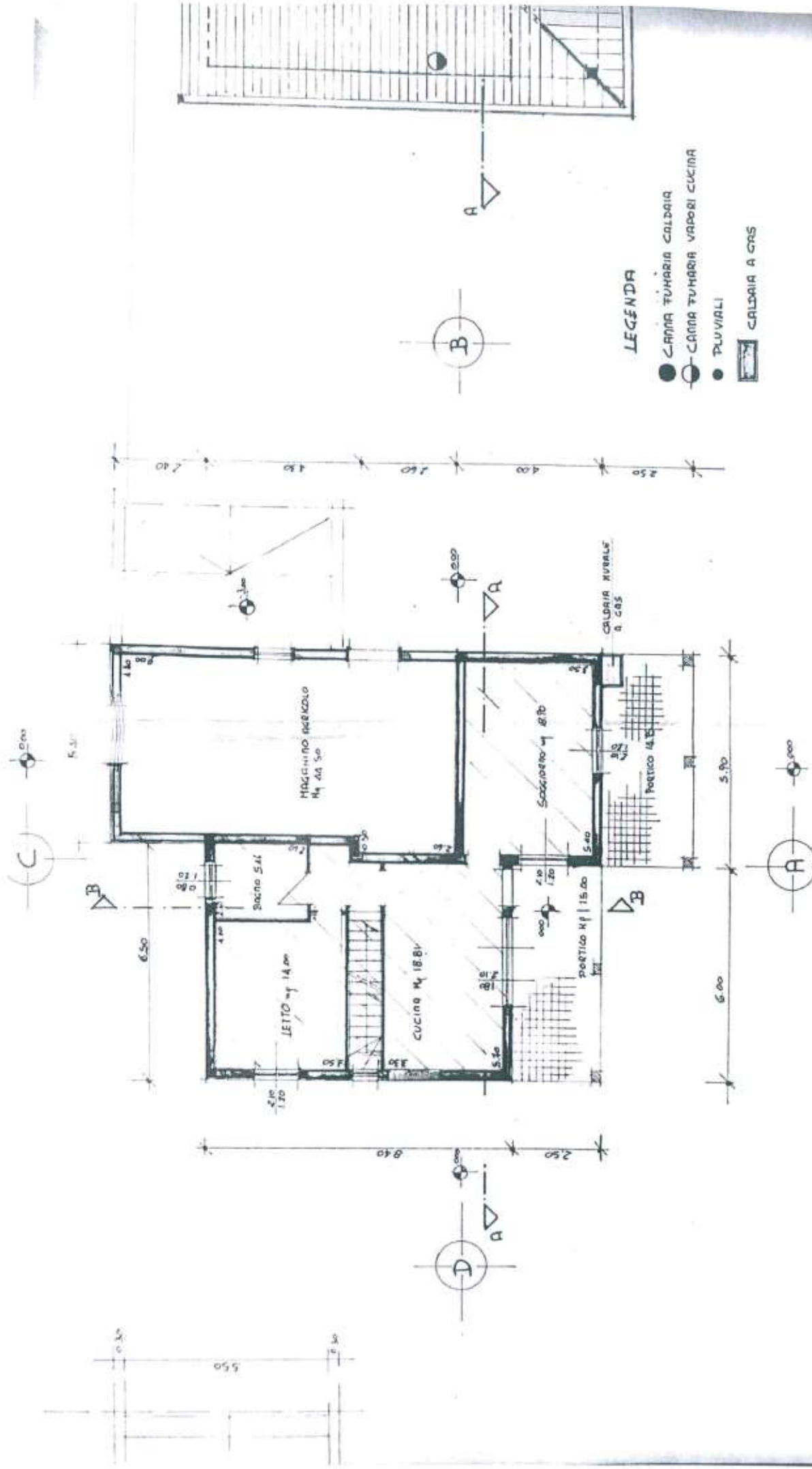
PROSPETTO B



LEGENDA

- CANNA FUMARIA CALDAIA
- CANNA FUMARIA VAPORI CUCINA
- PLUVIALI
- ▬ CALDAIA A GAS

PIANTA COPERTURA



LEGENDA

- CANNA FUMARIA CALDAIA
- CANNA FUMARIA VAPORI CUCINA
- PLUVIALI
- CALDAIA A GAS

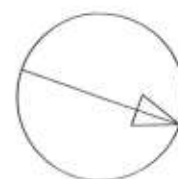
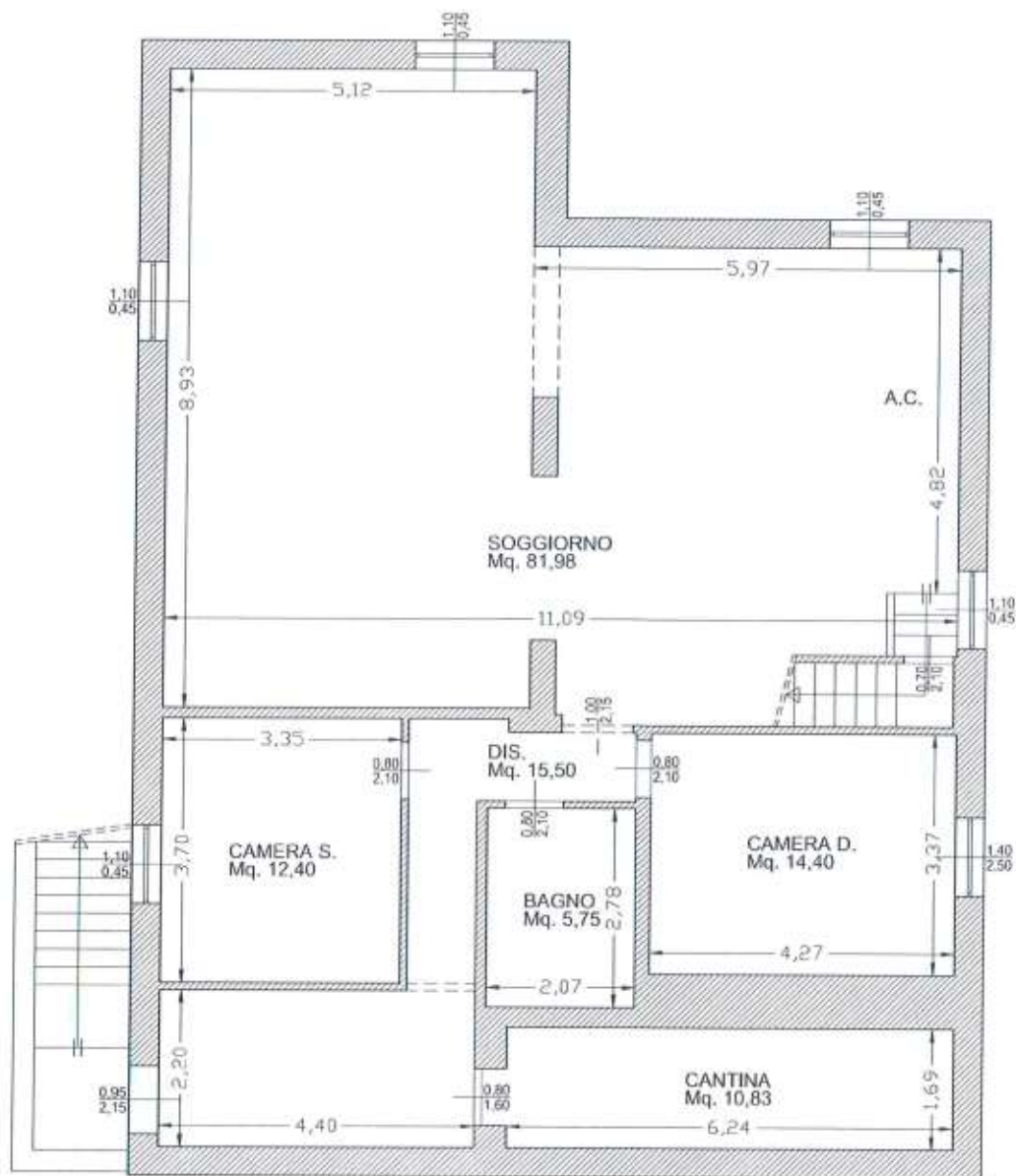
PIANO

PIANTA PIANO TERRA

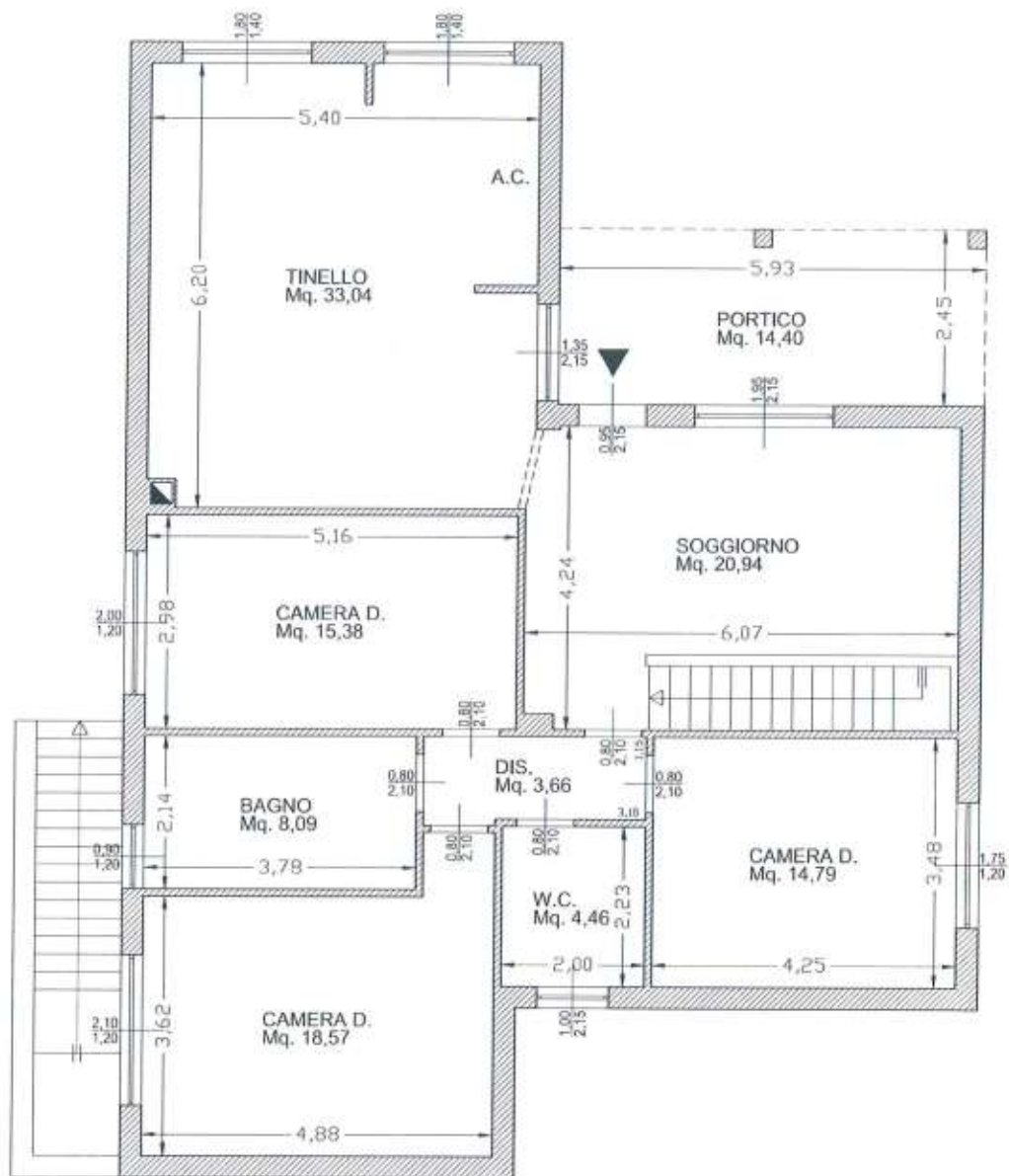
CALCOLO SUP. PORTICATA

$$\begin{aligned}
 &(6.00 \times 2.50) + (5.70 \times 2.50) = M_p \ 29.15 \\
 &SUP. RESIDENZIALE + SUP. TERRAZZA = 78.22 + 49.15 = M_p \ 127.37 \\
 &M_p \ 127.37 \times 25\% = M_p \ 31.84 \\
 &M_p \ 29.15 < 4 \ M_p \ 31.84
 \end{aligned}$$

PIANO INTERRATO
ABITAZIONE
H = ML. 2,65

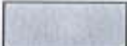


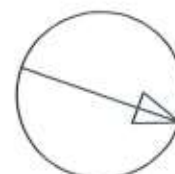
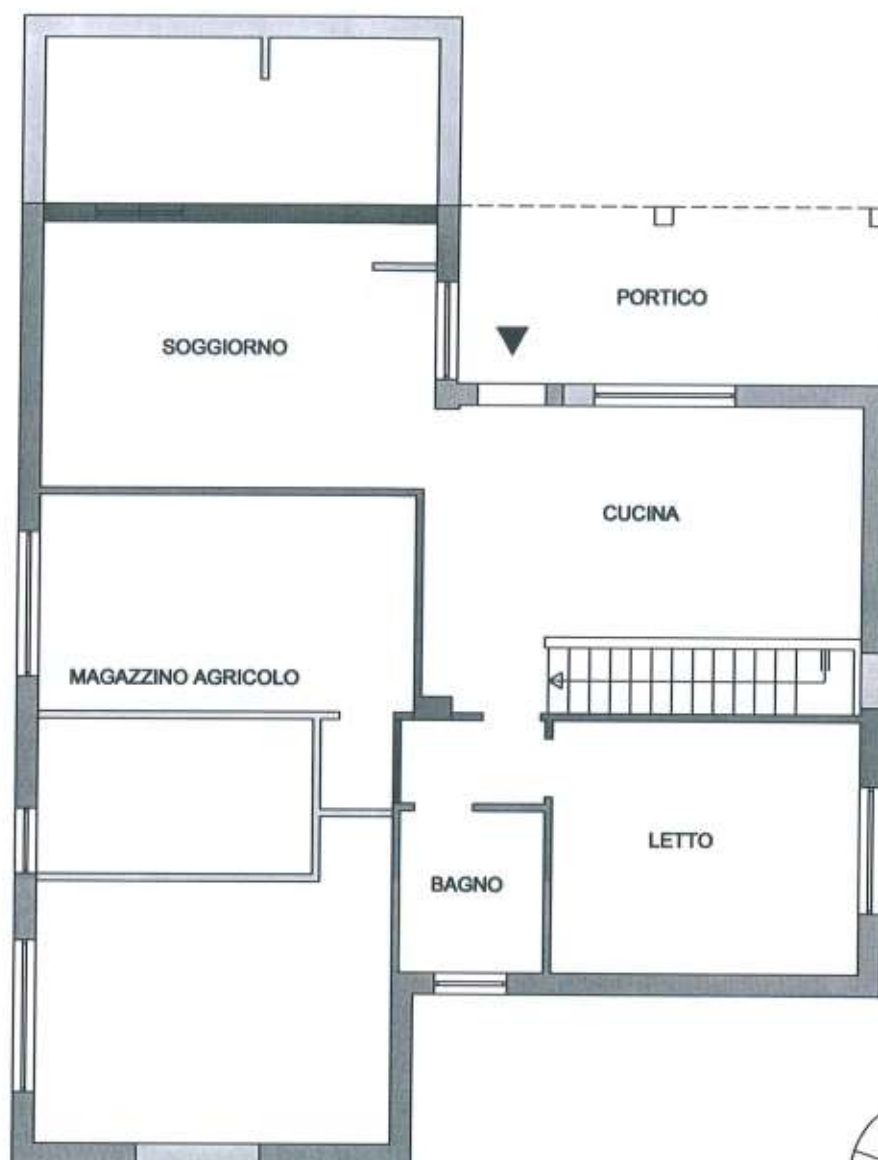
PIANO TERRA
ABITAZIONE
Hm= ML. 3,15



PIANO TERRA Hm= ML. 3,15

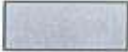
LEGENDA MURATURE PER RIPRISTINO

-  DEMOLIZIONI
-  NUOVE COSTRUZIONI
-  MURATURE ESISTENTI



PIANO INTERRATO H = ML. 2,65

LEGENDA MURATURE PER RIPRISTINO

-  DEMOLIZIONI
-  NUOVE COSTRUZIONI
-  MURATURE ESISTENTI

