

**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/2021**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**per la valutazione di beni immobili**

Il sottoscritto ing. Claudio Zoffoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Roma con il n. [REDACTED] di iscrizione, con studio in [REDACTED] alla via [REDACTED] nominato C.T.U. dalla S.V.I. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione tecnica in formato telematico.

**Firmato il CTU**  
**Dott. Ing. Claudio Zoffoli**



## Sommario

1. PREMESSA E QUESITI.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	8
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO .....	9
4. CONCLUSIONI .....	18
5. ALLEGATI .....	19

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## I. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 04/11/2021 la S.V. conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di redigere la consulenza tecnica in oggetto per l'individuazione e valutazione dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] con i seguenti **Quesiti**:

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, oppure:

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

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale



storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità ( accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10

D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili*



*abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;  
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;  
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ( salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28



febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziandose vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto dell'annotazione del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietarie prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo



compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva 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, 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;

Il G.E. autorizzava il sottoscritto CTU ad accedere presso gli Uffici competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, tramite accesso al portale PST GIUSTIZIA, prendeva visione della documentazione allegata agli atti del procedimento, fra cui la documentazione ipocatastale e la certificazione ipotecaria.

Nei giorni immediatamente successivi, lo scrivente accedeva ed acquisiva presso gli Uffici Tecnici Erariali di Roma la visura storica degli immobili e dei beni accatastati oggetto della esecuzione, individuando tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

Dalla visura storica per soggetto l'immobile esecutato risulta essere intestato al sig. [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante da atto di compravendita del [REDACTED] al numero di repertorio [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED]

In pari data presso l'Ufficio Tecnico Erariale sono state acquisite anche le planimetrie catastali relative all'immobile in via Delle Palme n. 23 nel comune di Anguillara Sabazia.

Successivamente si visionava l'estratto del Piano Regolatore riferito all'area interessata, depositato nell'ufficio tecnico comunale, esaminando ed estraendo la documentazione necessaria per l'espletamento della C.T.U.

Dall'accesso di cui sopra si è potuto appurare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato su terreno edificabile ed è stata visionata la documentazione autorizzativa dell'immobile agli atti.

Acquisite le informazioni di cui sopra, si procedeva al sopralluogo presso l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, insieme al Dott. Luigi Gallori, custode dell'esecuzione, il giorno 26/11/2021 alle ore 11.00. Nella circostanza veniva effettuato dettagliato rilievo fotografico dell'abitazione e dei luoghi esterni dell'edificio, del terreno e del muro di recinzione.

Nel contempo in data 30/11/2021 veniva inviata al Comune di Anguillara Sabazia richiesta di accesso agli atti per prendere visione delle pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto dell'esecuzione.

Alla data del 21/3/2022 veniva resa disponibile la documentazione richiesta.



### 3.RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

#### 1° Quesito:

La documentazione presente nel sito del Tribunale di Civitavecchia relativa alla esecuzione risulta completa.

#### 2° Quesito:

Dall'esame preliminare della documentazione il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

#### 3° Quesito:

Tramite il servizio di consultazione ispezioni ipotecarie del SISTER sono state verificate le formalità relative all'immobile oggetto della perizia presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e riportato l'elenco in Allegato A.

(Cfr. Allegato A – Elenco formalità).

#### 4° Quesito:

##### *Proprietà dell'unità immobiliare:*

Il proprietario dell'appartamento risulta essere il sig. [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà per acquisto dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] tramite atto di compravendita del [REDACTED] e trascritto a Roma2 il [REDACTED] all'art. [REDACTED] presente in atti.

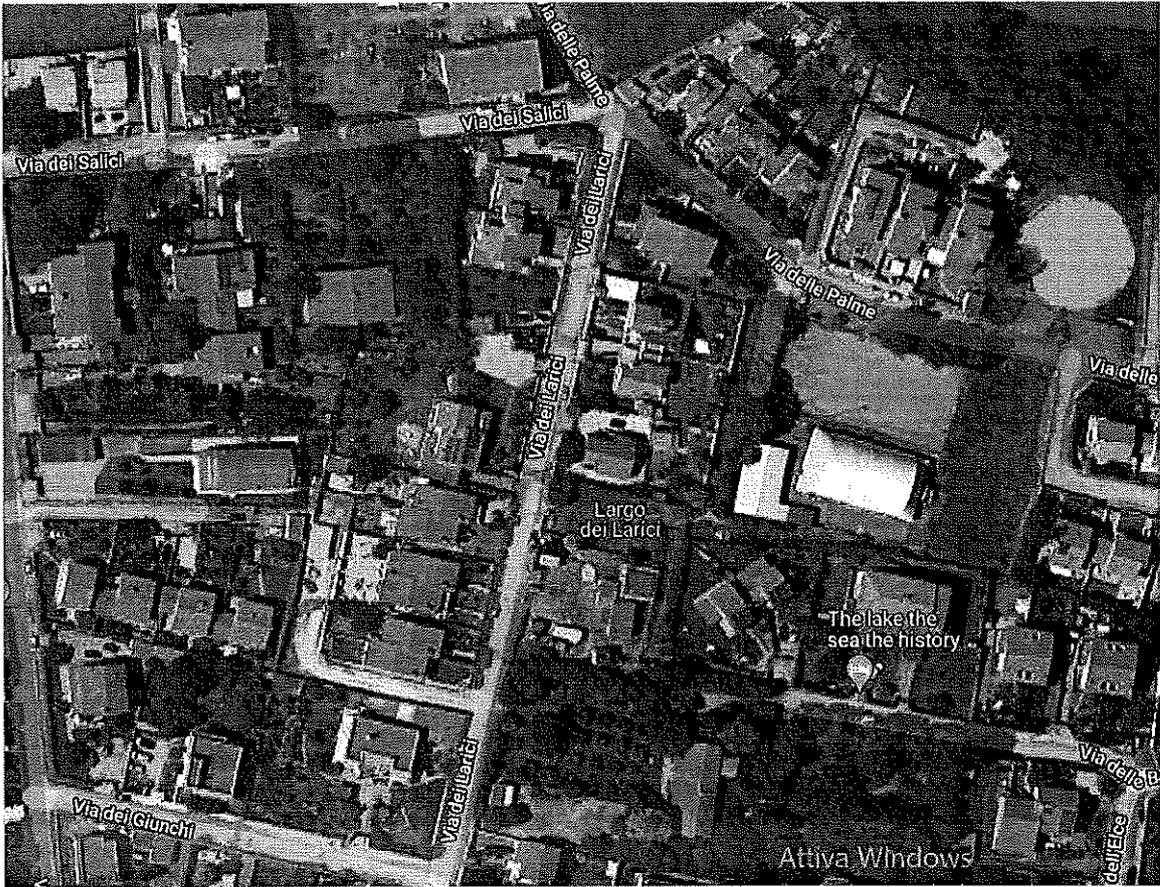
#### 6° Quesito:

##### *Ubicazione dell'immobile*

L'immobile è sito nel comune di Anguillara Sabazia (RM) località Ponton dell'Elce in via delle Palme n.23;







### *Descrizione dell'immobile*

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da due immobili a schiera.

Gli immobili sono a destinazione residenziale e quello oggetto della esecuzione occupa il lato est del fabbricato.

L'immobile ha una zona pertinenziale a giardino con ingresso pedonale indipendente e un locale posto al piano seminterrato.

Ogni immobile è indipendente ed è presente una scala interna che mette in comunicazione il piano terra e il piano sottotetto.

L'immobile è composto da:

- un appartamento situato al piano terra rialzato e al piano primo sottotetto confinante con altro appartamento del fabbricato;
  - locale magazzino situato al piano seminterrato con rampa d'accesso da via delle Palme;
- (Cfr. Allegato C – Elaborato planimetrico).

L'appartamento situato al piano terra è distinto al NCEU al Fg. 24 P.IIa 731 sub 1 Cat A/7, consistenza pari a 4,5 vani catastali, rendita 464,81 €.

Il locale magazzino situato al piano seminterrato è distinto al NCEU al Fg. 24 P.IIa 731 sub 3 Cat C/2, consistenza 62 mq, rendita 76,45 €  
(Cfr. Allegato B – Visura catastale).

### *Caratteristiche esterne dell'abitazione*

L'edificio è costituito da 2 piani fuori terra di cui uno sottotetto e da un piano seminterrato. La copertura è a spiovente. L'ingresso è prospiciente su via delle Palme n 23. Inoltre è presente un ingresso carrabile posto nel lato nord dell'edificio.

L'accesso all'abitazione avviene da ingresso pedonale prospiciente su via delle Palme n. 23. Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in calcestruzzo, tamponature a cassetta in mattoni forati, con rivestimento esterno al piano terra e primo ntonacato e tinteggiato.



(Cfr. Allegato D – Rilievo fotografico immobile).

Dal rilievo metrico effettuato sulla abitazione durante le operazioni peritali, è stata calcolata una superficie interna calpestabile di:

- appartamento 45 mq
- portico 6 mq
- terrazzi 9 mq
- accessorio sottotetto 47 mq
- locale magazzino 58 mq
- giardino pertinenziale 340 mq.

(Cfr. Allegato E – Planimetria catastale).

**7° Quesito:**

I dati indicati in pignoramento, corrispondenti a quelli attuali, consentono l'individuazione del bene in tutte le sue parti e sono conformi a quelli catastali. Il sig. [REDACTED] allo stato attuale risulta proprietario per 1000/1000 dell'appartamento distinto in Catasto Urbano del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 24, particella 731, sub 1; del magazzino distinto in Catasto Urbano del Comune di Fiumicino al foglio 24, particella 731, sub 3.

**8° Quesito:**

**La planimetria attuale dell'abitazione risulta conforme a quella depositata in catasto.**

**9° Quesito:**

Dal P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia, attualmente in vigore, il fabbricato ricade nella Zona identificata come zona C/2 di espansione facente parte del P.D.L. "Ponton dell'Elce" approvato con delibera del CC n. 329 del 15/10/1985.

**10° Quesito**

**La costruzione risulta conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Anguillara Sabazia** dato che l'edificio veniva costruito con regolare Permesso di Costruire di demolizione e ricostruzione n. 128/2005/27 del 14 Ottobre 1992 e che per modifiche apportate successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio in data 25 Febbraio 1995



per la quale sono state pagate le somme a titolo di oblazione e a titolo di oneri accessori, ma il titolo abilitativo edilizio in sanatoria è ancora in sospeso poiché non è stata data risposta alla richiesta di integrazione documentale del Comune di Anguillara consistente in:

**copia atto di proprietà;**

**relazione tecnica;**

**dichiarazione del richiedente sui carichi pendenti;**

**documentazione catastale conforme ( visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico);**

**titoli legittimità preesistenza.**

Non risulta la richiesta di Agibilità per l'abitazione al Comune di Anguillara Sabazia.

(Cfr. Allegato E – Planimetria edilizia in sanatoria autorizzata).

#### **11° Quesito**

Non vi sono procedimenti giudiziari attivi relativi al bene pignorato.

#### **12° Quesito:**

Il bene pignorato, nella parte dell'appartamento distinto in Catasto Urbano del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 24, particella 731, sub 1, consistente in camera con uso di bagno, cucina e pertinenza accessoria, è occupato dal conduttore del contratto di affitto con scadenza il 30/9/2027 e riportato in atti, dell'importo di euro 3000,00 (tremila/00) X anno. Il canone di affitto con riferimento alla abitazione, e in particolare alla visura dell'OMI I semestre 2021, risulta congruo con i riferimento di mercato.

Il contratto è stato regolarmente registrato ed inviato il 28/10/2019 anteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 08/07/2020.

#### **13° Quesito:**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

#### **14° Quesito:**

Sulla proprietà pignorata non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti di natura demaniale. La proprietà rispetta le N.T.A. Norme Tecniche



di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Anguillara Sabazia.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli condominiali.

**15° Quesito:**

La parte esecutata risulta essere per intero proprietaria degli immobili.

**16° Quesito:**

L'abitazione, stante la sua configurazione e consistenza, non risulta divisibile; pertanto si è proceduto alla stima per l'unità immobiliare così come risulta dall'atto di pignoramento.

**17° Quesito:**

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato utilizzando il METODO ESTIMALE COMPARATIVO - VALUTAZIONE A METRO QUADRATO.

Il procedimento comparativo è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e si basa sulla analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

L'entità con cui una caratteristica è presente (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta dall'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della stessa. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Questa metodologia permette di arrivare al valore dell'immobile attraverso una comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato con opportune indagini.

Vengono di seguito prese in considerazione le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Caratteristiche posizionali dell'immobile:

- localizzazione generale nell'ambito della zona (marginale, centrale, periferica ecc.).



Caratteristiche dell'edificio:

- tipologia e qualità edilizia;
- stato manutentivo dell'edificio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale ragguagliata;
- dotazione ed efficienza degli impianti;
- stato manutentivo e di conservazione della unità immobiliare;
- qualità dei materiali e finiture.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente la stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con proprietari di aziende limitrofe, operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.

**Stima degli Immobili**

Per la stima della abitazione e del box possono applicarsi i prezzi unitari della superficie lorda, come di seguito riportati, relativi alla tipologia di immobili simili, cioè:

*Abitazione civile con destinazione residenziale:*

La superficie lorda è stata calcolata conformemente a quanto disposto dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e risulta essere:

Superficie utile lorda abitazione		50 mq
Superficie utile lorda terrazzi	19 mq ragguagliata	6 mq
Superficie utile lorda vani accessori	51 mq ragguagliata	25 mq
Superficie utile lorda magazzino	64 mq ragguagliata	16 mq
Superficie utile lorda giardino	340 mq ragguagliata	11 mq
TOTALE Superficie utile lorda SL		108 mq



Con riferimento alla abitazione, in accordo a quanto sopra, e in particolare alla visura dell'OMI I semestre 2021, è stato calcolato il seguente valore per la abitazione in esame :  
**1.100,00 €/mq**

Pertanto il valore di stima Vs dell'appartamento è dato da Superficie lorda totale x valore €/mq:  **$V_s = 108mq \times 1100 \text{ €/mq} = \text{€ } 118.800,00$**



#### 4. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando i singoli beni oggetto di indagine onde pervenire, in conclusione, alla stima degli stessi pari a € 118.800,00, che dovrà essere decurtata di un importo massimo di **1500,00** euro per realizzare la conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative mediante l'integrazione documentale richiesta dal Comune di Anguillara e consistente in:

**copia atto di proprietà;**

**relazione tecnica;**

**dichiarazione del richiedente sui carichi pendenti;**

**documentazione catastale conforme ( visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico);**

**titoli legittimità preesistenza.**

Pertanto il valore totale di stima degli immobili è di: € **117.300,00**.

Ritenendo di aver bene e compiutamente assolto al mandato conferitomi, il sottoscritto ingegnere Claudio Zoffoli rassegna la presente relazione di stima corredata dagli allegati.

Ladispoli, 05/01/2022

Il C.T.U. dott.ing. Claudio Zoffoli



## 5.ALLEGATI

Allegato A – Elenco Formalità

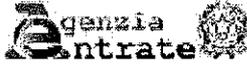
Allegato B – Visure catastali storiche

Allegato C – Elaborato planimetrico

Allegato D – Rilievo fotografico immobile

Allegato E – Planimetrie catastali





Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 12/01/2022 Ora 09:19:34  
 Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
 per immobile  
 Richiedente ZFFCLD

Ispezione n. [REDACTED] del 12/01/2022

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 24 - Particella 731 - Subalterno 1  
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 11/01/2022

**Elenco immobili**

Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM) Catasto Fabbricati  
 1. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00731 Subalterno 0001

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffiati
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale FC [REDACTED] Repertorio 9 [REDACTED] del [REDACTED]  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale J [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
 Presenza graffiati
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale V [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffiati

Visure storiche



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1939 al 01/01/2022

Data: 10/01/2022 - Ora: 21.55.54 Segue  
Visura n.: [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA ( Codice: A297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 731 Sub.: 1

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	731	1			A/7	1	4,5 vani	Totale: 93 m <sup>2</sup> Totale esclude aree occupate **: 93 m <sup>2</sup>	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA DELLE PALME n. SC piano: T-1;												
Notifica: 3373/1999 Partita: 1003646 Mod.58												

Mappali Terrati Catastrati  
Codice Comune A297 - Sezione - Foglio 24 - Particella 731

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	731	1			A/7	1	4,5 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA DELLE PALME n. SC piano: T-1;												
Notifica: 3373/1999 Partita: 1003646 Mod.58												



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1939 al 26/11/2021

Data: 26/11/2021 - Ora: 09.40.28 Segue  
Visura n.: [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA ( Codice: A297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 731 Sub.: 3

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 12/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	731	3			C/2	7	62 m <sup>2</sup>	Totale: 70 m <sup>2</sup>	Euro 74,85	VARIAZIONE del 12/12/2016 protocollo n. RM0775511 in atti del 12/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 258813.1/2016)
Indirizzo: VIA DELLE PALME n. SC piano: S1;												
Notifica: 3373/1999 Partita: Mod.58												
Annotazioni: di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.103337/1996												

Mappali Terrati Catastrati  
Codice Comune A297 - Sezione - Foglio 24 - Particella 731

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/1996

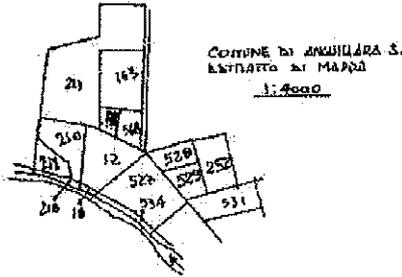
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	731	3			C/2	7	62 m <sup>2</sup>		Euro 74,85 L. 248.800	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1996 in atti del 01/02/1999 (n. 12129.1/1997)
Indirizzo: VIA DELLE PALME n. SC piano: S1;												
Notifica: 3373/1999 Partita: 1003646 Mod.58												

Elaborato planimetrico

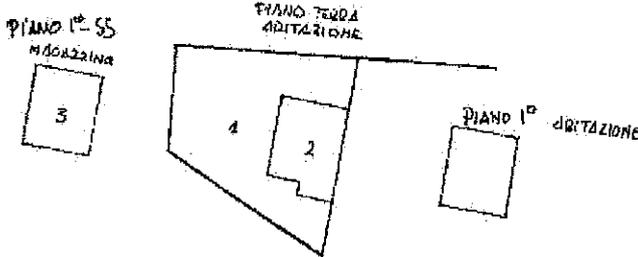
Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T57602 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI ANGUILLARA S.  
LOCALITÀ: PONTON DELL'ELCE  
VIA: BELLE PALME  
FOLIO: 24 PARTICELLA 731  
Rif. T.H. SIS: 190



INDAGAMENTO  
1:500



ELENCO SUBALTERNI

- SUB 1: DIRETTORE SUL SUB 2
- SUB 2: MAPPA REALIZZATA
- SUB 3: MAGAZZINA

IL TECNICO

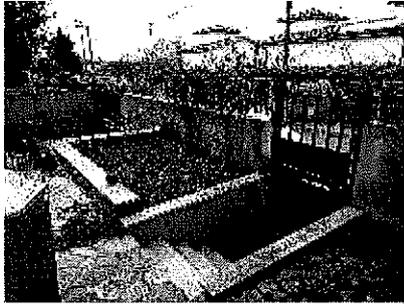


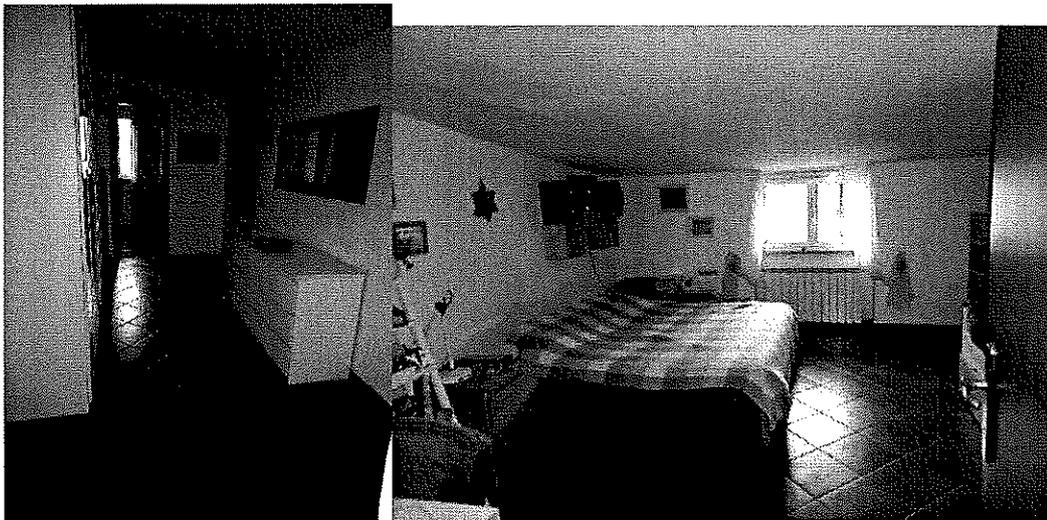
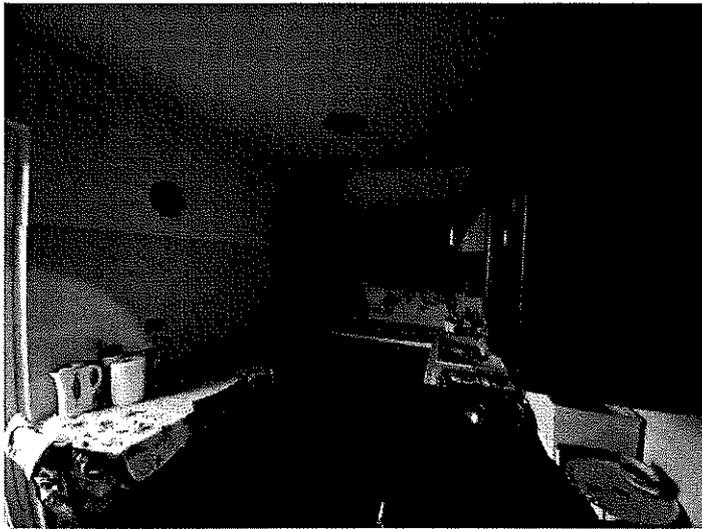
Planimetria in sito

Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T57602 - Richiedente: Telematico

Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Comune di Anguillara S. - Situazione al 26/11/2021 - Comune di ANGUILLARA S. BAZZIA (A297) - Foglio: 24 - Particella: 731 - Elaborato planimetrico

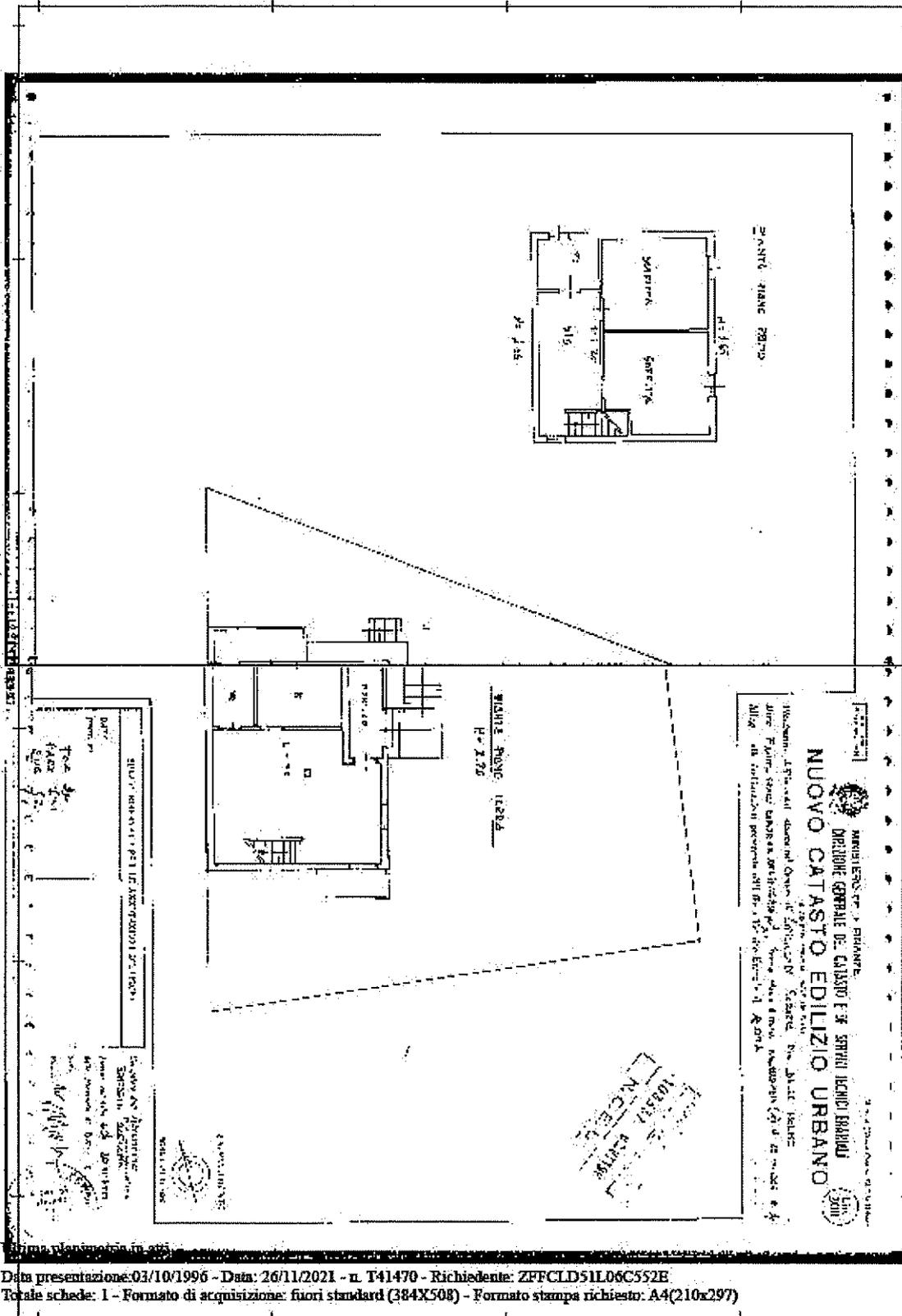






Planimetrie

Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T41470 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E



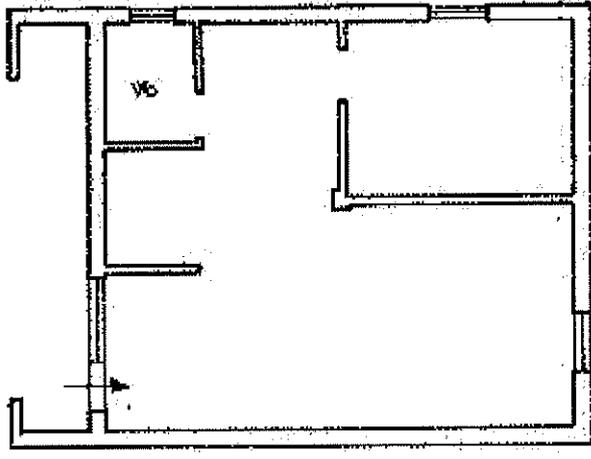
Comune di ANGUILLARA SABAZIA (AZ) - Foglio: 24 - Particella: 731 - Subalterno: 1 -  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2021 - Comune di ANGUILLARA SABAZIA (AZ) - Foglio: 24 - Particella: 731 - Subalterno: 1 -  
 VIA DELLE PALME n. SC piano: T-1

Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T41470 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (384X508) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T41471 - Richiedente: ZFFCLDS1L06C552E

 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (INCL. 13-4-1939, n. 4021)	MTO: BN 04 500
Pianimetria di U.S.U. in Comune di <b>ANGUILLARA SABAZIA</b> : vii <b>DELLE PALME</b> CIV	

PIANTA PIANO 1° SS h=2,50  
 N. 000000003.01196  
 N.C.E.U.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/11/2021 - Comune di ANGUILLARA SABAZIA (A297) - Foglio: 24 - Particella: 731 - Subalbero: 3 >  
 VIA DIEDESPALME 11 SC piano: 51

Dichiarazione CS N.C. Pianta planimetrica in atti	7/11 [ ]	Computato dal <b>ALBERTO</b> [ ]	[ ]
Data presentazione: 03/10/1996 - Data: 26/11/2021 - n. T41471 - Richiedente: ZFFCLDS1L06C552E Formale scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedi: A4(210x297)			
Data: [ ] Firma: [ ]			