

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 182/2021**

PROMOSSA DA: .

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Marco Terracciano

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 (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.).

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 evidenziano 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 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;

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 **treinta** 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. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 182/2021, esecuzione immobiliare promossa da contro

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 06 dicembre 2021 dalla Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici.

Quindi la Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e degli allegati.

Dispose che almeno 30 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 15.

Lo scrivente esperto alla stima accettò l'incarico e prestò giuramento telematicamente in data 09 dicembre 2021.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 12 gennaio 2022, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dal custode Avv. Marco Terracciano. L'immobile da stimare si trova in Comune di Cerveteri, alla Via Domenico De Santis n° 70. Era quindi presente l'esecutato, Sig., il quale dichiarava di avere l'esclusivo possesso della unità immobiliare e consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

In seguito a ritardi del Comune di Cerveteri nel fornire dati e documentazione fu richiesta al giudice proroga dei tempi di consegna, che fu concessa e fu quindi fissata nuova udienza al 15 novembre 2022, ore 11,00. Furono assegnati all'esperto gli stessi termini per gli adempimenti preliminari calcolati a ritroso dalla nuova data dell'udienza.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09 dicembre 2021	Accettazione e giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	06/10 dic. 2021	consultazione telematica e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	29 e 30/12/2021	Planimetria, visura storica catastale, estratto di mappa	CI

			dell'immobile	
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	22/12/2021	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Inviata dal Comune di Cerveteri all'esperto, in seguito ad istanza di accesso agli atti, vari titoli urbanistici. Successivamente il CTU intraprendeva rapporti con l'Ufficio Condono e chiedeva informazioni su una pratica di condono in essere per l'edificio. Il ritardo sulla risposta dell'ufficio induceva l'esperto stimatore a chiedere un rinvio per la consegna della perizia che fu concesso dal Giudice.		E
UNIV. AGRARIA		<i>(Tipo attestazione usi civici)</i>		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		C1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Non esistenti		
ANAGRAFE		Certificato anagrafico di Stato Civile = Coniugato con dall'8/12/2014		G
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	1° Sopralluogo (con il Custode)	12/01/2022 ore 16,30	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	15/11/2022 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>	Si/No		
CASI DI OPPOINIBILITA'	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	22/07/2021		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore relazione dell'Avv. Stefano Ajello, Notaio in Milano. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza precisando che il numero civico attuale è "70" e non n. 22, n. 30 e n.7 come riportato in catasto. Si conferma l'ubicazione in Via Domenico De Santis a Cerveteri. Non è stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia presso l'Agenzia del Territorio.				SI

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** : Appartamento in Cerveteri, in catasto al foglio 28 – part 319 graffata con la 994 (corte giardinata) – sub 2

IPOTECHE: 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Notaio Anna Laura Paoletti , sede in Toscana, rep. n. 18319/8096 del 28/11/2011 a favore di contro, nato a, c.f. Durata anni 30.
PIGNORAMENTI: Nota di Trascrizione n. 9652/7156 del 06/09/2021 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di contro, nato a, c.f.
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 relazione notarile è riportato che il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. in forza di atto di compravendita Notaio Anna Laura Paoletti del 28/11/2011, rep. 18318/8095, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/12/2011 ai nn. 12368/7479, da nati il primo a e la seconda a	

Ai predetti l'immobile era pervenuto giusto atto di acquisto Notaio Caterina Destino, di Roma del **08/07/1992**, rep. 6090, trascritto il 20/07/1992 ai nn. 5462/4069 presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia.

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

E' riportato nell'atto notarile che l'esecutato fosse celibe al 28/11/2011, quando ha acquistato l'appartamento. Ha contratto matrimonio in data 08/12/2014

-e2 – Certificato di matrimonio:

L'esecutato ha contratto matrimonio in in data – Allegato certificato

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Appartamento su due piani; al piano terra è ubicato un salone avente superficie di mq 25 ed altezza di m. 2,15 (pertanto non abitabile) ed un bagno di mq 2,83; una scala interna conduce al primo piano; vi è anche un cortile esterno, in gran parte pavimentato, parzialmente coperto dallo sbalzo del piano primo e soprattutto da una tettoia in legno. La parte coperta misura circa 12 mq e il giardino scoperto circa 36,70 mq. Nella corte c'è un'altra scala esterna in muratura che conduce ai locali del piano superiore. Sulla recinzione del descritto cortile c'è un cancelletto pedonale che dalla stretta strada pedonale Via Domenico De Santis, al n. 70, immette nella proprietà. Al primo piano i locali residenziali sono costituiti da due camere, un piccolo corridoio ed un bagno. Evidentemente il piano inferiore è destinato a soggiorno con angolo cottura, nonostante l'altezza insufficiente rispetto alle norme di abitabilità.	
	COMUNE	CERVETERI (RM)
	VIA / CIVICO	Via Domenico De Santis, n° 2
	PIANO/INTERNO	TERRA E PRIMO
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Monocale con angolo cottura al piano terra	mq 24,68
	Bagno al piano terra	mq 2,83
	Camera al piano 1	mq 7,31
	Altra camera al piano 1	mq 13,55
	Corridoio al piano 1	mq 5,01
	Bagno al piano 1	mq 4,67
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 58,05

Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Corte parzialmente coperta							Mq 48,78	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica			
CONFINI								
Fronte strada pubblica; altre proprietà private sui lati								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
28	319 994	2	1	A/7	1	3 vani	Totale: mq 39 Escl. aree scoperte: mq 39	€ 426,08
Indirizzo: Via Domenico De Santis n° 70 CERVETERI (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Dal cancello pedonale in metallo che dà sulla Via Domenico De Santis, al civico n. 70, si accede al cortile pavimentato e da questo all'interno dell'appartamento, al piano terra. Scendendo un gradino, si accede ad una grande stanza, dove l'altezza è di circa 215 cm. Ci sono due finestre che prendono luce ed aria dal cortile. Anche il portoncino di ingresso ha un oblò rettangolare vetrato da cui entra luce. Una parte del detto salone è arredata da cucinino o angolo cottura. Vi è un piccolo bagno con finestrella; una stretta scala interna in muratura adduce al piano superiore.</p> <p>Questo è ripartito in due camere, un breve corridoio ed un bagno.</p> <p>I pavimenti ad entrambi i piani sono in gres smaltato; le porte sono a bussola in legno color noce. Le finestre sono in legno di colore naturale e con serrande in plastica grigie. Il riscaldamento è a gas metano, con calderina autonoma posta in un armadio a muro nel cortile esterno. I termosifoni sono del tipo in alluminio.</p> <p>Tutto l'immobile necessita di una normale pulizia e tinteggiatura, interna ed esterna, ma non si sono rilevati danni da umidità e di altro tipo. Si rimanda alle planimetrie allegate per ulteriori particolari. L'impianto elettrico necessita di una revisione generale dal punto di vista funzionale e della sicurezza.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'unità immobiliare fa parte di complesso edilizio costituito da più villini, più o meno simili, attualmente di diversa proprietà, affiancati e/o sovrapposti e ubicati nella Via Domenico De Santis. L'epoca della costruzione risale al 1975 e successivi.</p> <p>Il cortile esterno è pavimentato, ma vi sono a dimora alcune piante. Necessita di una</p>								

pulizia approfondita e di un intervento di tinteggiatura e verniciatura. Anche la facciata esterna dell'intero villino, la scala esterna e i comparti e ripostigli in muratura presenti, c'è anche un piccolo forno a legna, necessitano di ordinaria manutenzione. Non si ritiene di portare in detrazione alcuna spesa perché, come detto si tratta di una normale manutenzione, usuale quando si compra una casa usata.

Ovviamente nella determinazione del prezzo al mq si è tenuto conto dello stato di conservazione.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobile:

Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.

In 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 significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Immobile ...

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata. Si precisa che l'esatto numero civico attuale è 70 e non 22 o altri come segnalati in catasto.

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

-a1:

. Si precisa che l'esatto numero civico attuale è 70 e non 22 o altri come segnalati in catasto.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile ... Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in

catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.

La planimetria catastale esistente è molto diversa da quella del rilievo in sito; Si rilevano solamente modeste somiglianze, però non può essere aggiornata dal CTU in quanto l'immobile non è conforme ai titoli urbanistici rilasciati. Stante la pratica di condono in corso di definizione presso il Comune di Cerveteri, il nuovo corretto accatastamento potrà essere depositato dopo che il condono sarà stato definito, eventualmente dall'aggiudicatario.

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ... Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.

E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale. Tuttavia trattasi di costruzione vecchia e risalente al 1975 /1978.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti rivolta dall'esperto stimatore al Comune di Cerveteri, l'Ufficio Urbanistica ha rilasciato copia di vari titoli edilizi:

1) N.O. per esecuzione lavori edili n° 161 del 8/10/1975 per la costruzione di 23 villini (Tipo "A" e Tipo "B") in località "Fontana Morella" intestato alla Soc. MORELLA MARE PRIMA & MORELLA MARE SECONDA S.r.l. *I disegni allegati alla licenza rilasciata non hanno rispondenza alcuna con la attuale conformazione dell'immobile.*

2) N.O. n° 162 in pari data della precedente (8/10/1975) per variante ubicativa delle sagome dei villini. Stessa intestataria. I disegni allegati riportano esclusivamente la diversa disposizione dei villini sul terreno. Nessun riferimento alle planimetrie interne.

3) N.O. n° 108 del 6/5/1976 per voltura della licenza; l'intestazione del titolo passa da "MORELLA MARE PRIMA & MORELLA MARE SECONDA S.r.l." a "MORELLA MARE

SECONDA & MORELLA MARE PRIMA S.r.l.” Non vi sono disegni allegati. La variante riguarda esclusivamente l'intestatario.

4) N.O. n° 150 del 7/7/1976 riguardante variante alle precedenti licenze, ancora intestata a “MORELLA MARE SECONDA & MORELLA MARE PRIMA S.r.l.” Vi sono allegati disegni riportanti sagome e ripartizioni interne dei villini diverse da quelle di cui ai precedenti titoli, ma diverse anche dallo stato di fatto rilevato. Vi è allegata una dichiarazione di inizio dei lavori che sarebbe avvenuta in data 15/7/1976.

5) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1211 del 14/10/2011. Il comune ha inviato all'esperto la pratica riguardante la “richiesta di C.E. n° 1211 del 06/10/2011” intestata a Vettese Renato per conto di Calisti Marco, ex proprietario e venditore dell'immobile all'attuale esecutato. Avvertiva però l'ufficio che detta Concessione in Sanatoria non sarebbe mai stata rilasciata e di svolgere ulteriori indagini presso il competente Ufficio Condonò.

Il CTU, dopo lunghissima indagine tecnica presso l'Ufficio Condonò del Comune, è riuscito ad accertare che non esiste un condono valido per l'immobile, ma trattasi di un abuso condonabile, grazie alla pratica a suo tempo aperta e poi non coltivata fino al ritiro della concessione. Ma potrebbe essere riattivata da un possibile nuovo proprietario che lo richiedesse.

Il Comune non ha inteso dare giudizio definitivo sulla situazione in quanto vi è una istruttoria di verifica in corso e non conclusa.

E' stata consegnata al CTU copia di una nota che l'ufficio ha inviato al richiedente Sig. Vettese Renato (il quale oggi non ha più interesse al condono in quanto il bene non è più di sua proprietà) indicando gli adempimenti necessari per la conclusione del condono.

Presume il CTU che il condono potrebbe essere coltivato in vece sua dall'aggiudicatario del bene.

Al momento l'immobile non è in condizioni di regolarità urbanistica.

(Vedi allegati E ed E1).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Negli archivi comunali, non è stato reperito alcun documento riguardante l'agibilità del complesso edilizio. Come è ovvio che sia, essendo ancora in corso la richiesta di condono.

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

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

Immobile ... Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.

Difformità edilizie:

L'immobile è difforme dai progetti approvati ed anche da quelli allegati alla richiesta di sanatoria.

Dal confronto del disegno allegato alla sanatoria di cui sopra si rilevano due difformità:

- 1) non è riportata la scala interna di collegamento tra scantinato e primo piano; quest'ultimo continua quindi ad avere accesso dalla scala esterna che comunque

esiste, anche se diversa da quella riportata sulle precedenti Licenze Edilizie.

- 2) Il piano scantinato e il primo piano rappresenterebbero due distinte unità immobiliari, mai urbanisticamente fuse tra loro come in effetti sono.

Lo stato attuale dell'immobile può essere sanato mediante la riattivazione del condono in essere presso il comune di Cerveteri.

Il CTU ha svolto estenuanti indagini presso l'Ufficio Condono; alla fine ha ricevuto copia di una lettera che l'ufficio ha inviato all'intestatario della richiesta di condono, il Signor Vettese Renato. Con inispiegabile procedura, diversamente avviata dallo scrivente, l'ufficio avverte il Sig. Vettese che l'iter di condono può essere riavviato e ne dà copia allo scrivente.

Il Sig. Vettese ovviamente non ha più alcun interesse alla definizione della pratica, ma il Comune lo avverte che deve presentare la documentazione richiesta entro tre mesi dalla propria richiesta "a pena della improcedibilità della domanda e il conseguente diniego del titolo in sanatoria".

In quanto alla documentazione richiesta, questa consiste in documentazione catastale, documentazione fotografica, un progetto contenente indicazioni di Piano Regolatore, del Piano Paesaggistico e poi planimetrie e sezioni del fabbricato come approvato originariamente e come trovasi attualmente; occorre un versamento di € 300,00 per diritti di segreteria.

Precisa ancora il Comune di riservarsi di esprimere parere definitivo in merito al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria successivamente alla presentazione della richiesta documentazione e ad eventuali conguagli per oneri concessori ed oblazione ancora dovuti in seguito ad istruttoria definitiva. (allegato E1).

In pratica il comune ha evitato di rispondere direttamente alla precisa richiesta dell'esperto stimatore di parere sulla effettiva rilasciabilità del condono e sugli adempimenti occorrenti.

E' comunque parere dell'esperto, stante la citata nota, che il condono sia riattivabile e possa essere positivamente concluso con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto non si rilevano problematiche che possano ostacolare il condono per edifici in zona urbana e comunque muniti di titolo edilizio originario.

Le spese stimate per tale regolarizzazione urbanistica così si stimano.

Diritti di segreteria per il comune:	€ 300,00
Spese tecniche per condono:	€ 1.500,00
Spese tecniche e diritti per catasto	€ 1.500,00
Conguaglio per oneri di condono; circa il 2% del valore dell'immobile:	<u>€ 2.000,00</u>
Totale	€ 5.300,00

Sanabilità:

L'immobile è comunque condonabile ai sensi della legge 47/85. Si rimanda anche al precedente punto 4.C

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		<i>NO</i>
<i>Vincolo storico:</i>		<i>NO</i>
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>NO</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>NO</i>

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'unità fa parte di un condominio costituito e denominato Condominio Verde Azzurro, c.f. 91001980589. Per l'anno 2021 era stata stabilita una quota condominiale di € 306,21
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> L'amministratore ha comunicato l'inesistenza di spese straordinarie già deliberate.
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i> L'amministratore ha dichiarato che al febbraio 2022 risultavano rate scadute e non pagate ammontanti ad € 204,20 risalenti al 2021.

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

Per quante indagini esperite in proposito, non risultano sull'immobile diritti demaniali ed usi civici. Si allega planimetria comunale con individuazione degli usi civici in territori esterni dalla zona urbana.
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.	Libero – in disuso	
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.	Atto di compravendita del 28/11/2011. Notar Anna Laura Paoletti. Rep 18318/8095.	Nota trascrizione pignor. Trib Civitavecchia Rep 9652/7156 del 06/09/2021 a favore

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

<i>Descrizione:</i> L'appartamento è stato rinvenuto non abitato e nel possesso dell'esecutato, che lo ha dichiarato all'estimatore ed al custode.				
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 risulta nella totale disponibilità dell'esecutato. All'atto del sopralluogo non era abitato
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70, in catasto al foglio 28, part. 319 e 994 graffate, sub 2, cat A/7.	Fg 28 – part 319 e 944 graffate – sub 2	1/1	Atto di compravendita del 28/11/2011. Notaio Anna Laura Paoletti. Rep 18318/8095. Trascritto presso Conservatoria RR.II. Civitavecchia n. 12368/7479 in data 02/12/2011

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Vista la conformazione dell'appartamento, costituito da monolocale con bagno al piano terra, ma non abitabile e da due camere più bagno al primo piano, con possibilità di avere accessi indipendenti, si potrebbe in teoria ipotizzare una divisione. Ma considerato che il locale a piano terra non è abitabile causa altezza inferiore al minimo e che andrebbe separato dal resto con apposito titolo urbanistico da richiedere al comune, frazionamento catastale, separazione degli impianti e quanto altro, si ha convinzione che una tale divisione non comporterebbe un vantaggio

economico, ma al contrario, una diminuzione del valore. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si è del parere che il bene vada venduto in unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B)

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70		mq 37,67	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 37,67
Accessori	Locale non abitabile a piano terra	mq 35,24	0,75	Mq 26,43
Cortile esterno		Mq 36,70	0,20	Mq 7,34
			Superficie commerciale	Mq 71,44

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano terra e primo, con scala interna ed anche esterna di collegamento.

Come già descritto, esso sorge nel Comune di Cerveteri.

L'appartamento sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella zona (Metodo di confronto).

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per appartamenti simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la rispettiva superficie commerciale.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento, sono state stimate le opere, per riportare

l'appartamento di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà. Nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario.

I costi saranno poi detratti dal calcolo del valore come determinato per le condizioni ordinarie.

Il valore di stima dell'appartamento sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq ed apportando detrazioni, per spese di condono, situazione di abusivismo edilizio e vizi occulti .

Valori di stima

Nel febbraio/ marzo 2022 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli appartamenti residenziali nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona semicentrale di Cerveteri, il prezzo di piccoli appartamenti, monocali o bilocali e comunque con superficie commerciale entro i 55/60 mq. varia da 1.400 a 2.000 €/mq. L'ampiezza della forbice dipende dalla posizione, dallo stato di conservazione, dall'età.

Per dimensioni superiori ai 100 mq. i prezzi diminuiscono sensibilmente e per pezzature attorno ai 200 mq. scendono fino a 1.000 €/mq. ed anche di meno.

Trattasi di prezzi riferiti a febbraio/marzo 2022, ma che sono stabili ormai da qualche anno, anche in presenza della crisi economica. Sono stati verificati dal CTU, stante il prolungato

termine della perizia, nell'agosto/settembre 2022 e ritenuti ancora congrui.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70	Val. locali	Min. 1.400 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.700,00	€/mq 1.700,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI				
<p>L'appartamento, si trova in carente stato di manutenzione, necessitando di pulizia e di ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale al periodo 1975/ 1978. E' sito in un posto apprezzabile, è di taglia media, con superficie commerciale di mq 71,44.</p> <p>Per comparazione con il mercato locale, si assegna un valore di 1.600,00 €/mq, inferiore al prezzo medio rilevato in zona in quanto si tiene conto del precario stato di manutenzione.</p>				
RISCHIO VIZI OCCULTI				
<p>Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.</p> <p>Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra probabilità che l'evento dannoso si verifichi ed entità del danno probabile.</p> <p>Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizionali è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.</p> <p>Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.</p> <p>Si considera in proposito che è poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi, in corrente stato d'uso come abitazione, possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si</p>				

stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Stante la situazione di irregolarità urbanistica in cui l'immobile si trova, atteso che può essere sanata con riattivazione e conclusione del condono, ma considerato che oltre alle spese qui considerate, la pratica comporta comunque cure, premure ed impiego di tempo; considerato altresì il rischio che sempre può sussistere per diversa valutazione del Comune e per possibile diniego del titolo in sanatoria, l'esperto alla stima ritiene di apportare al valore calcolato una ulteriore riduzione che stima congrua nel 15% del valore di mercato.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70	71,44	1.600,00	€ 114.304,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 114.300,00

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

Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70

Costo Regolarizzazione abuso	€ 5.300,00
------------------------------	------------

- Altri tipi di detrazione -

Descrizione:

Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato	€ 5.715,00
Detrazione per deprezzamento per irregolarità urbanistica 15%	€ 17.145,00

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -

Immobile	€	Euro/00
Appartamento residenziale in Cerveteri, Via Domenico De Santis n 70	€ 86.140,00 arrotondato ad € 86.000,00	Ottantaseimila/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 86.000,00 (Ottantaseimila/00)

Civitavecchia, lì 08 ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

- A1) Planimetria interna 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
- E1) Nota ufficio urbanistico per adempimenti di condono edilizio e corrispondenza
intercorsa con uffici comunali.
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificato di stato civile dell'esecutato
- H) Planimetria Usi Civici

OSSERVAZIONE DELLE PARTI

Nei termini assegnati, non è pervenuta al CTU alcuna osservazione delle parti, pertanto la perizia che precede è da considerarsi invariata e definitiva.

Si allegano al deposito definitivo gli elaborati sopra elencati.

Civitavecchia, lì 28 ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI