

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento : **PROCEDIMENTO N° 411/2017**

Promosso da : **M.P.S.**

Contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE DEFINITIVA REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA
DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa **Alessandra DOMINICI**

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. **Giuseppe BRAVI**

INCARICO

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto emesso dal G.E. Dott.ssa Dominici Alessandra, in data 18/12/2018 nel quale veniva posto il presente quesito:

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 risulti 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 venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

6) 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

7) 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;

8) 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;

9) 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;

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

11) 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.

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

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

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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;

15) 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;

16) 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;

OPERAZIONI SVOLTE

In data 07/03/2019 il sottoscritto C.T.U. provvedeva all'accettazione dell'incarico, in via telematica come disposto dal G.E. Prima di dare corso alle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla verifica della documentazione contenuta agli atti così come indicato al punto 1 del quesito, ovvero alla verifica della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. dove risulta depositata la relazione notarile. Successivamente ha proceduto ad acquisire in via telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale aggiornata attinente ai beni oggetto di esecuzione, costituita da: visure storiche, estratto di mappa e planimetria, nonché provveduto ad eseguire l'ispezione

ipotecaria attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia nei confronti dell'esecutato . In data 26/07/2019 il sottoscritto C.T.U. di concerto con il Custode nominato, Dott. Carlo Di Giuseppe procedeva ad eseguire un l'accesso presso l'immobile pignorato, sito in Via CALES 9/R del Comune di Cerveteri. Alle ore 19,00 presso l'immobile pignorato oltre ai sottoscritti, era presente XXXXXXXXXXXX XXXX la quale acconsente all'accesso, eseguita l'apertura del verbale e espletate le formalità da parte del Custode, il sottoscritto C.T.U. procedeva con il rilievo dello stato dei luoghi, durante la ricognizione oltre ad eseguire una serie di misurazioni, per il rilievo planimetrico dei singoli vani, si sono eseguite una serie di foto che rappresentano la situazione del bene oggetto del pignoramento. Completati i rilievi necessari e ed acquisita di tutta la documentazione si procede con la stesura della seguente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n° 1

In relazione a quanto richiesto nel quesito di cui al presente punto, si è accertato che il creditore procedente, ha provveduto al deposito delle certificazioni notarili a firma del Dottor. MAURIZIO LUNETTA, notaio in San Giuseppe Jato (PA), il cui contenuto, rappresenta la documentazione di cui all'art.567 del C.P.C.

QUESITO n° 2

Eseguito, l'esame preliminare della documentazione si precisa

QUESITO n°5

5.a – LOCALIZZAZIONE

I beni oggetto dell'esecuzione, sono costituiti da un'unica unità immobiliare sita nel Comune di Cerveteri, località Cerenova, Via Cales 9/R. Il fabbricato sorge in una zona extraurbana che costituisce Marina di Cerveteri raggiungibile con facilità dalla Strada Statale Aurelia, attraverso Via Fontana Morella. Il complesso residenziale dove è ubicato il fabbricato, caratterizzato principalmente da costruzioni di tipo a schiera, è compreso tra le Vie Cales, Cerveteri (Caerevetus) e Via Viterbo.

INDIVIDUAZIONE SATELLITARE



5.b – CARATTERISTICHE GENERALI

Il corpo di fabbrica che comprende il bene oggetto del pignoramento, è costituito da un edificio isolato, del tipo a schiera posto su tutto il fronte lungo Via Cerveteri. L'edificio si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, risulta realizzati con struttura in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le finiture esterne, sono caratterizzate dalla presenza di elementi che si rifanno all'architettura mediterranea con pareti intonacate con intonaco del tipo sbruffato e tinteggiate di colore bianco.

5.c – DESCRIZIONE

Il l'immobile, che si è rinvenuto in occasione del sopralluogo, ha accesso attraverso la viabilità interna al complesso, dove è posto il cancello pedonale contraddistinto con il numero civico 9/R, è costituito da **uno degli appartamenti che compongono l'edificio principale, si sviluppa, su di un unico piano.** Si compone di soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, portico ed area di pertinenza esterna. L'accesso avviene dal portico che si sviluppa nella parte prospiciente la zona giorno. Le finiture interne sono di tipo economico, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Le pareti dei bagni e della cucina risultano essere rivestite con piastrelle in gres di varie tipologie. La finitura delle pareti in genere risulta essere stata eseguita con intonaco al civile, così come i soffitti, tinteggiature con tinte lavabili delle pareti ed a tempera

dei soffitti, alcune specchiature delle pareti risultano con spatolato. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva. Gli infissi esterni sono in legno con finestre e portefinestre complete di vetro semplice e sportelli in legno, porte interne in legno del tipo pantografato con specchiature lisce tipo noce. L'immobile è dotato degli impianti, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e unità centrale esterna. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 51,50 a cui si aggiungono mq 11,40 circa del portico. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso scadente, con presenza di tracce di infiltrazioni e umidità di risalita, necessitano, opere di manutenzione.

Completa il compendio pignorato l'area esterna di pertinenza dal quale si ha accesso all'immobile. L'area esterna, risulta delimitata da recinzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica con doghe in legno, pavimentata con lastre da giardino in c.l.s., sviluppa una superficie di circa mq. 25,00 (parte rilevata graficamente).

5.d DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Cerveteri:

- Foglio 56 particella 2496 subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale € 800,51, Via Cales n° 9/R, piano Terra, interno 18 edificio A.

5.e ART. 10 D.P.R. 633/1972 ESENZIONE IMPOSTA

Ai fini dell'assoggettabilità della vendita all' IVA il sottoscritto C.T.U. precisa che nel caso in specie, sono trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

QUESITO n°6

6.a ACCERTAMENTO CONFORMITÀ PIGNORAMENTO DATI CATASTALI

La situazione attuale rinvenuta in occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, risulta **non conforme** a quanto rinvenuto presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Roma, ovvero la situazione riscontrata ha evidenziato come allo stato attuale, i beni oggetto del pignoramento risultano interessati da alcune difformità a livello planimetrico. La descrizione, contenuta nell'atto di pignoramento, ha permesso ad ogni modo di identificare **chiaramente il compendio dei beni oggetto della procedura**, i dati catastali riportati nel pignoramento, con l'ausilio delle planimetrie, acquisite telematicamente e della storia degli immobili, hanno permesso al sottoscritto C.T.U. di prendere cognizione della situazione.

QUESITO n° 7

In considerazione del fatto che le difformità riscontrate a livello planimetrico derivano dalla realizzazione di illeciti edilizi sul quale il sottoscritto C.T.U. procederà nella loro illustrazione del successivo punto 9, si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali alla eventuale definizione degli stessi.

QUESITO n° 8

8.a UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il sito ove è stato edificato l'edificio che ricomprende l'immobile pignorato ricade nel P.R.G. del Comune di Cerveteri, approvato con Delibere di G.R. del Lazio n° 3505 del 07/06/1980, 5852 del 06/11/1980 e n° 514 del 06/10/1981, a CERENOVA - LOTTIZZAZIONE FATTA SALVA - ESTENSIVO DI 1^a.

QUESITO n° 9

9.a ITER EDILIZIO AMMINISTRATIVO

Il complesso edilizio ove risulta ubicato il compendio oggetto della presente procedura esecutiva, risulta essere stato realizzato a seguito delle LICENZE EDILIZIE 5/75 e 97/76, i titoli abilitativi risultano completati dalla successiva variante n° 32 rilasciata dal Comune di Cerveteri in data 10/03/1978, non risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità. Gli elaborati di progetto contenuti nei fascicoli relativi alle autorizzazioni sopra richiamate rappresentano elaborati "TIPO" non direttamente

riconducibili agli immobili oggetto della procedura.

9.b CONFORMITÀ

Dall'esame della documentazione urbanistica, si sono rilevate alcune difformità, rappresentate sostanzialmente da due ampliamenti, derivati dalla trasformazione della chiostrina in superficie residenziale unita all'attuale cucina e dall'accorpamento di parte del locale accessorio indicato negli elaborati di progetto quale "LOCALE ACCESSORIO 6" dove sono poste le due camere da letto. Ai fini della sanabilità degli illeciti riscontrati, il sottoscritto C.T.U. pone in evidenza in primo luogo che allo stato attuale non vi sono le condizioni di applicabilità dell'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47; che attualmente gli illeciti edilizi riscontrati non risultano sanati; che opere interne relative alla trasformazione della chiostrina, si ritengono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, per i quali potrà essere inoltrata domanda (S.C.I.A. Postuma) fino all'irrogazione delle *sanzioni amministrative*. Si dovrà invece procedere alla riduzione in pristino dell'aduso relativo all'accorpamento e trasformazione del locale accessorio. I costi forfettari stimati per la regolarizzazione si indicano in € 4.500,00 (comprensivi di spese tecniche).

QUESITO n° 10

Dalla visura ipotecaria effettuata, non risultano ulteriori procedimenti che interessano gli immobili pignorati.

QUESITO n°11

In occasione del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dagli esecutati.

QUESITO n° 12

Attualmente non ricorrono alcuna, delle condizioni indicate nel quesito di cui sopra ovvero non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n° 13

si rileva che:

- non sussistono oneri relativi a vincoli di natura storico o artistica;
- non si è rilevata presenza di vincoli demaniali o usi civici.

QUESITO n° 14

Dalla documentazione Dell'Agenzia del Territorio, risulta che gli esecutati signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, siano **GLI UNICI PROPRIETARI** del bene nella misura di 1/2 ciascuno.

QUESITO n° 15

Date le caratteristiche intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto del pignoramento, nonché in considerazione dell'indivisibilità del bene, si costituisce

un unico lotto.

DESCRIZIONE LOTTO

- Foglio 56 particella 2496 subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale € 800,51, Via Cales n° 9/R, piano Terra, interno 18 edificio A.

QUESITO n° 16

16.a – STIMA DEI BENI

L'obbiettivo del presente elaborato è, la determinazione in condizioni di normalità e di ordinarietà, del più probabile prezzo di mercato, in condizioni di libera compravendita, attribuibile ora ai beni di cui sopra, all'uopo di questo, si è accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecniche costruttive e di rifinitura, nonché le caratteristiche di corredo al compendio peritale; a completamento si è svolta un'apposita indagine economica.

16.b - CRITERI DI STIMA ADOTTATI

*Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà.*

16.c – VALUTAZIONE

Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al secondo semestre 2018. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è

risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,80 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine. Ricavato, a questo punto il valore del parametro di comparazione riferito al prezzo dell'unità di superficie commerciale che si indica in € **1.340,00/mq. ottenuto dalla media dei valori di mercato e quanto preso in considerazione dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI arrotondato per difetto.** Tenuto conto della superficie commerciale del bene valutata secondo i seguenti criteri, 100% della superficie lorda dell'abitazione (*superficie calpestabile compresa l'incidenza delle murature perimetrali e dei tramezzi al 100%, muri divisorii al 50%*), 30% delle superfici porticate; 10% della superficie esterna, si procederà alla determinazione del valore del compendio oggetto della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Precisando che i dati metrici di seguito riportati sono in parte desunti dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie autorizzative e che i parametri forniscono i conteggi indicati in appresso.

Superficie Lorda Appartamento	mq	62,38
Superficie ragguagliata portico	mq	3,42
Superficie ragguagliata area scoperta	mq	6,25
Totale superficie commerciale	mq	72,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 72,05 x € 1.340,00 = € 96.547,00

ADEGUAMENTI

Regolarizzazione e riduzione in pristino € 4.500,00

Riduzione per assenza garanzia vizi 5% € 4.602,35

VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO € 87.400,00.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma. Civitavecchia 07/10/2019

Il C.T.U.

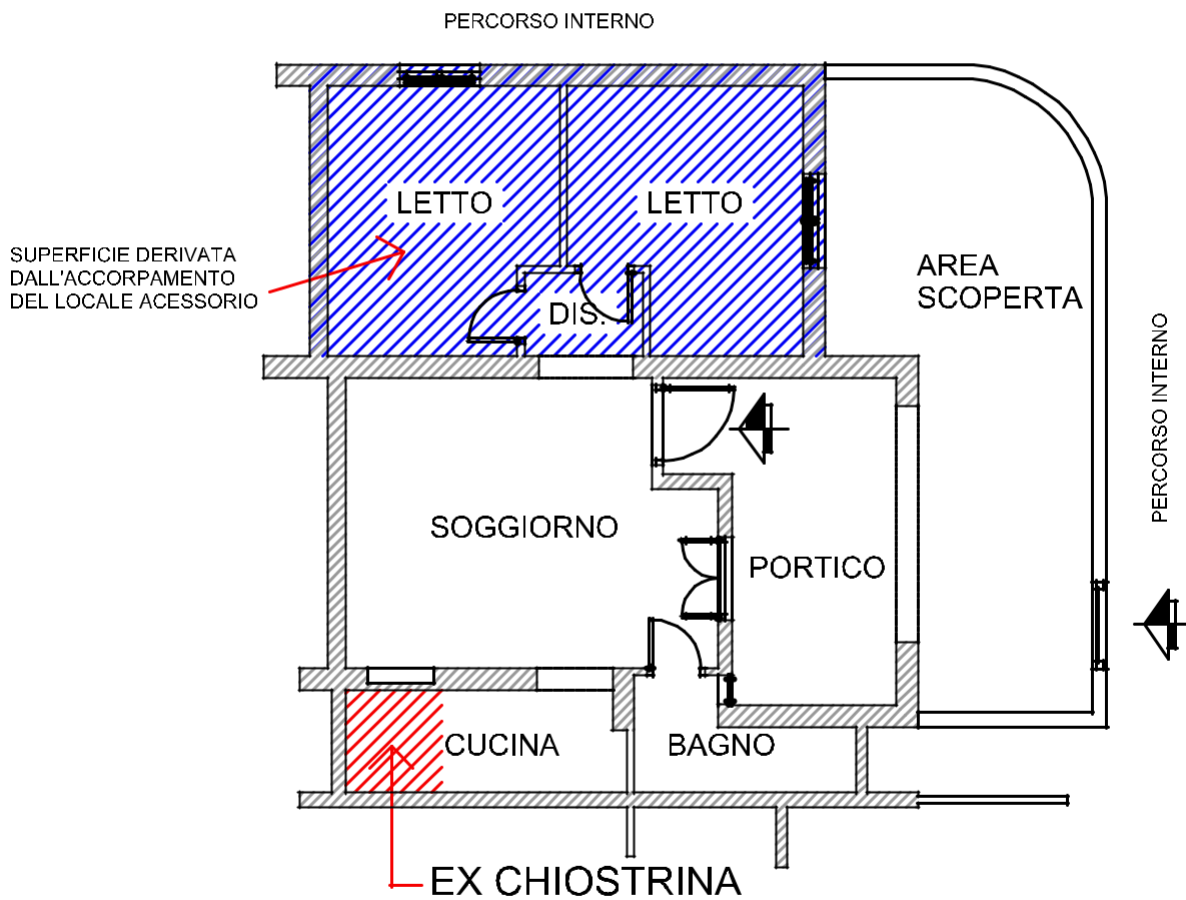
f.to Geom. Bravi Giuseppe

Allegati:

- 1) PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) VISURA STORICA;
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE;
- 5) ESTRATTO DI MAPPA;
- 6) COPIA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- 7) STRALCIO ELABORATO DI PROGETTO;
- 8) FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI;
- 9) DESCRIZIONE DEL LOTTO;
- 10) COPIA VERBALE DELLE OPERAZIONI OMISSIS;

COMUNE DI CERVETERI
LOCALITA' CERENOVA

VIA CALES 9/R



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO TERRA RAP. 1:100



INDIVIDUAZIONE EDIFICIO



INDIVIDUAZIONE ACCESSO COMPLESSO RESIDENZIALE



INDIVIDUAZIONE ACCESSO SU VIA CERVETERI



INDIVIDUAZIONE ACCESSO SU VIA CALES

Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3

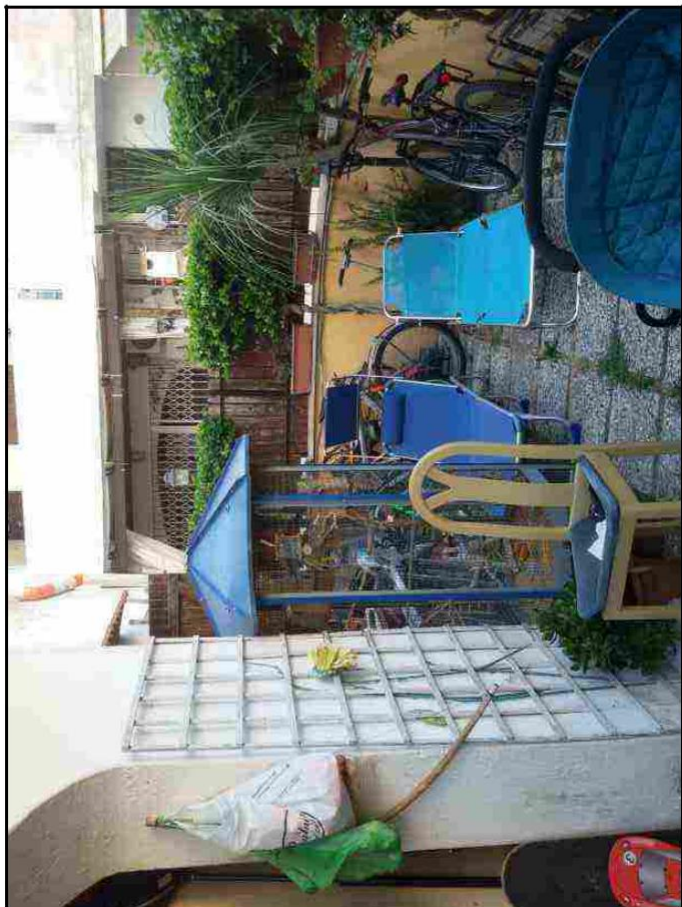


Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6

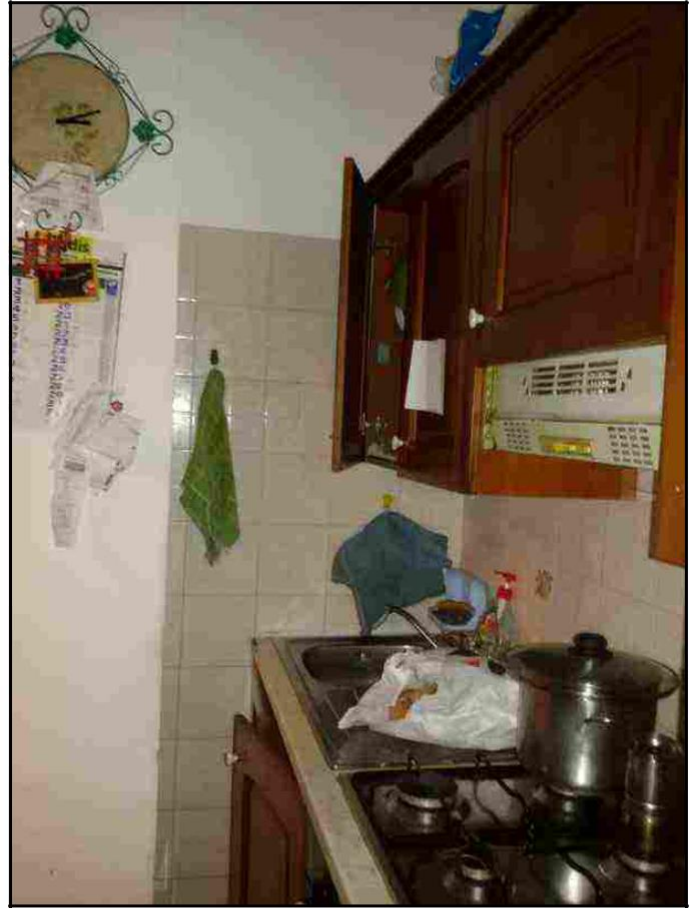


Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9

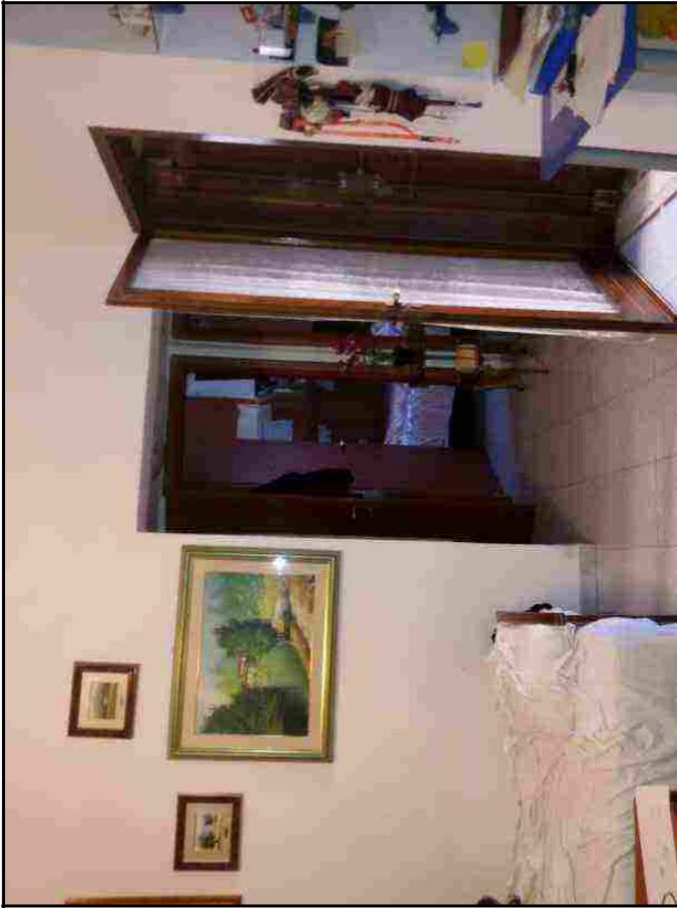


Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14

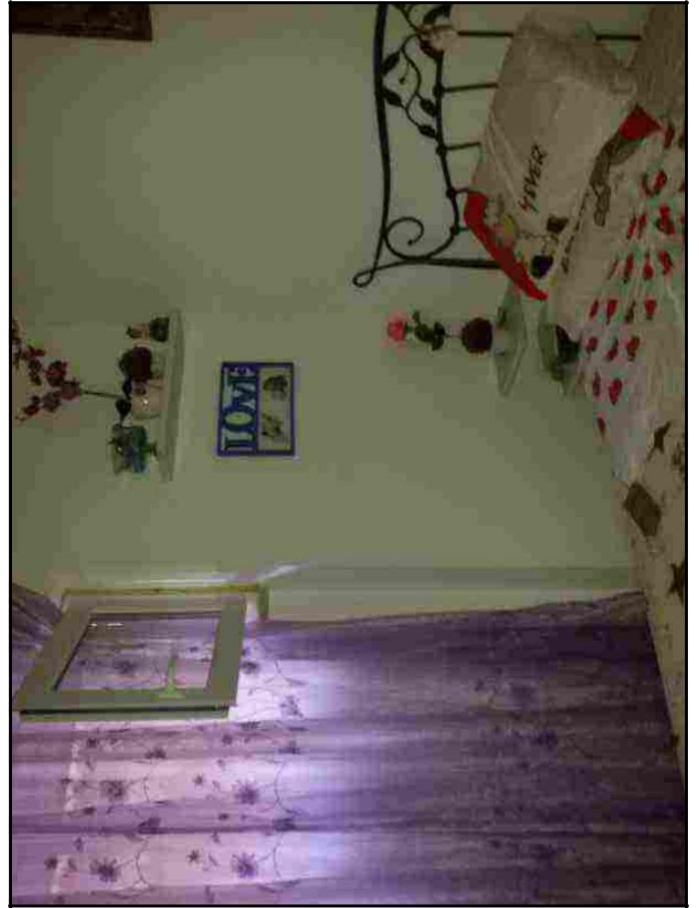
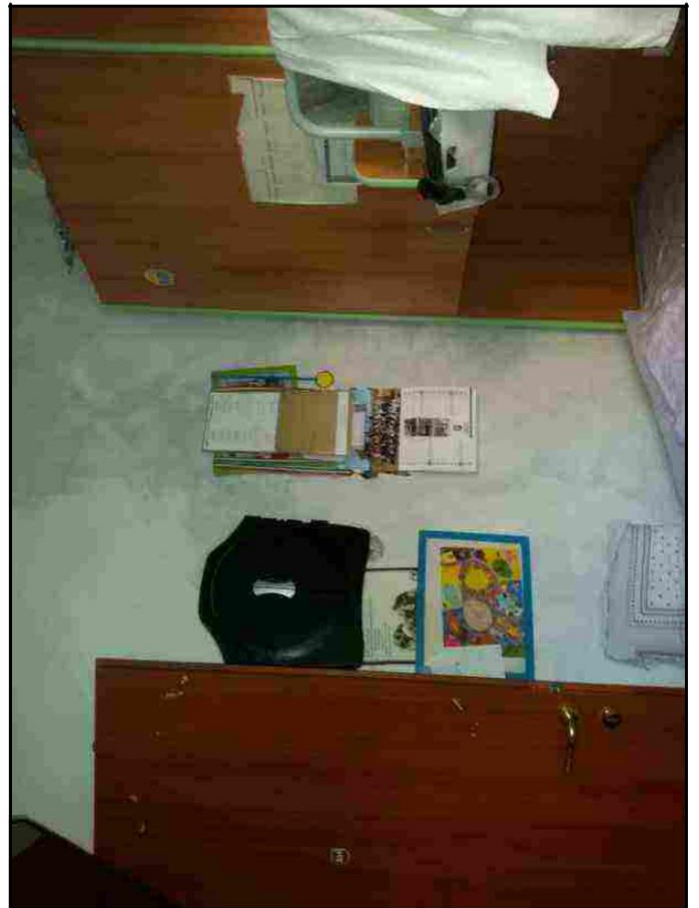


Foto n° 15



Foto n° 16



Visura storica per immobile

Data: 17/03/2019 - Ora: 18.52.36 Segue
Visura n.: T18476 Pag: 1

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2019

Dati della richiesta	Comune di CERVETERI (Codice: C552)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 56 Particella: 2496 Sub.: 2

INTESTATI

1		(1) Proprieta` per 1/2
2		(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		56	2496	2	2		A/7	3	5 vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte**: 58 m ²	Euro 800,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA CALES n. 9/R piano: T interno: 18 edificio: A;											
Notifica		-				Partita		-		Mod.58		50196	
Annotazioni		istanza n.721517 del 12/06/2007											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 56 - Particella 375
Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 56 - Particella 1349
Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 56 - Particella 1350
Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 56 - Particella 1351
Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 56 - Particella 2693

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	2496	2	2		A/7	3	5 vani		Euro 800,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2007 protocollo n. RM0721581 in atti dal 12/06/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55913.1/2007)
Indirizzo		, VIA CALES n. 9/R piano: T interno: 18 edificio: A;										

Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2019

Notifica -	Partita -	Mod.58	50196
Annotazioni istanza n.721517 del 12/06/2007			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	2496	2	2		A/7	3	5 vani		Euro 800,51 L. 1.550.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				, VIA CAERE VETUS n. SC piano: T interno: 18 edificio: A;								
Notifica -	Partita	1005145		Mod.58	50196							

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	2496	2	2		A/7	3	5 vani		L. 2.310	VARIAZIONE del 21/12/1978 in atti dal 22/07/1998 P. R. A.98/99 (n. 3850.3/1978)
Indirizzo				, VIA CAERE VETUS n. SC piano: T interno: 18 edificio: A;								
Notifica -	Partita	1005145		Mod.58	50196							

Situazione degli intestati dal 02/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 207512 Rogante: VICINI GIOVANNI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 767.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 19/03/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 02/02/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 19/03/1997 protocollo n. RM0415633 Voltura in atti dal 22/05/2006 Repertorio n.: 21132 Rogante: FILIPPO CORRADO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 36276.1/2006)	

Visura storica per immobile

Data: 17/03/2019 - Ora: 18.52.37 Fine
Visura n.: T18476 Pag: 3

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2019

Situazione degli intestati dal 16/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/03/1997
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/03/1997
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 16/07/1991 protocollo n. RM0415629 Voltura in atti dal 22/05/2006 Repertorio n.: 19238 Rogante: FILIPPO CORRADO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 36272.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 29/12/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/1991
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1978 protocollo n. 1080977 Voltura in atti dal 08/11/2001 Repertorio n.: 1717 Rogante: MAZZA Sede: ROMA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE (n. 2404.1/1979)	

Situazione degli intestati dal 21/12/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC COOP ED GLI ARGONAUTI 75 R L VIA RICCI CURBASTRO N 56 ROMA		fino al 29/12/1978
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 21/12/1978 in atti dal 22/07/1998 Registrazione: P.R.A.98/99 (n. 3850.3/1978)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3875
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3876
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3879
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3880
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3883
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3930
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3931
- sezione urbana {{P foglio 1978 particella subalterno 3932

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
7. - Cir. S. F. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

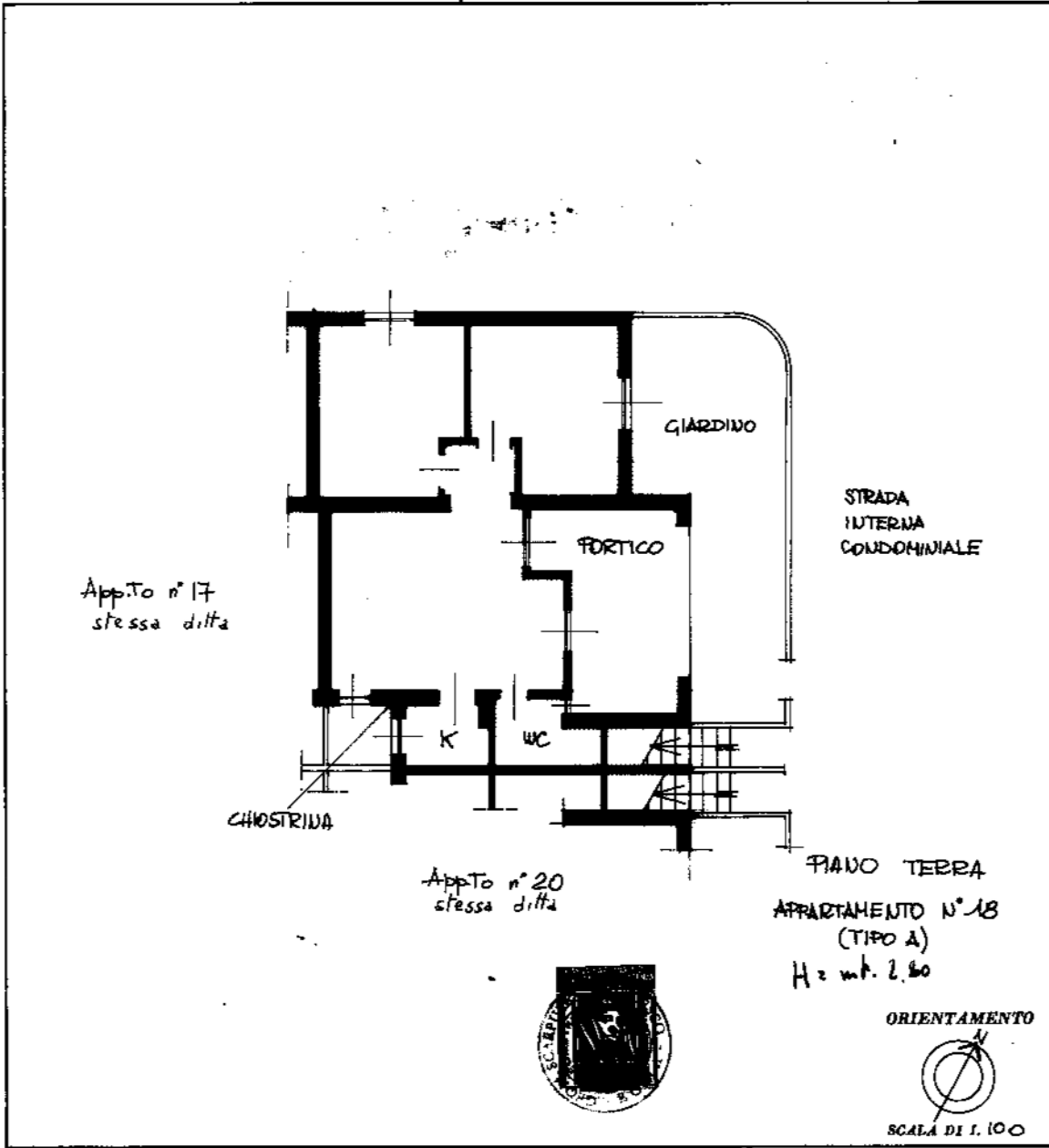
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1938, N. 660)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERVETERI Via CAERE VETUS
Ditta Soc. Coop. Ed. "GLI ARGONAUTI '75" a r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

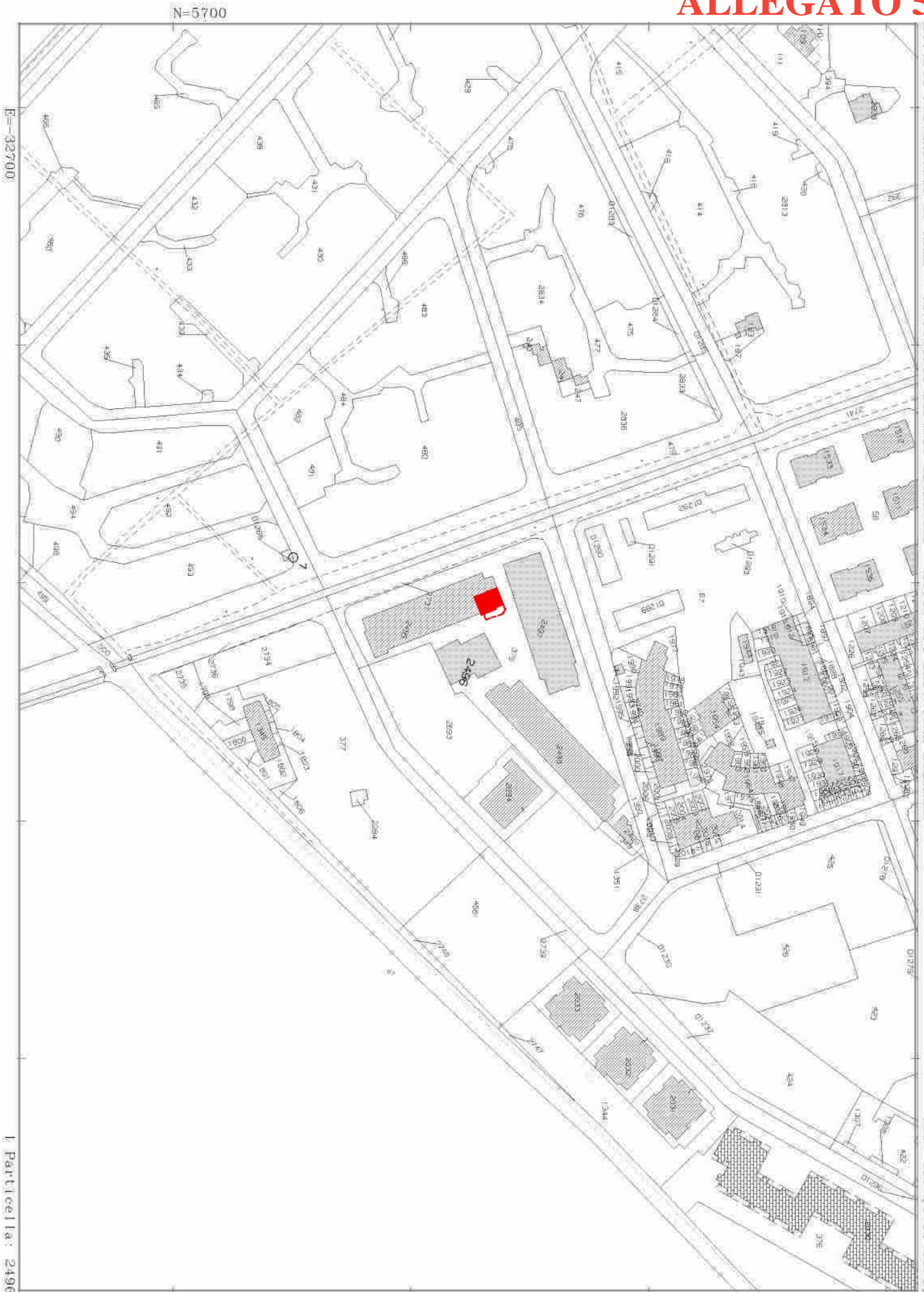
Compilata dal Giuseppe Scarpello (nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de Francesco
della Provincia di Roma
- 11/03/1978

[Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2019 - Comune di CERVETERI (C552) - < Particella: VIA CALES n. 9/R piano: T interno: 18 edificio: A; 10 metri

Ultima planimetria in atti



E=32700

I Particella: 2496

Comune: CERVETERI
Foglio: 56

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Mar-2019 18:56:14
Prot. n. T18596/2019

BOLLO
LEGALE
COPIA



COMUNE DI CERVETERI

PROVINCIA DI ROMA

N. 32

OGGETTO: Domanda di variante prot. N. 5233

Vista la domanda di variante prot. N. 5233 presentata in data 28.7.1977 concernente l'autorizzazione edilizia N. 97 del 5.5.1976 e prec. rilasciata a COOP.EDIL."GLI ARGONAUTI 75" s.r.l. e COOP.EDIL."IL VELLO D'ORO" s.r.l. per la costruzione di un centro residenziale in Via Località Cerenova - Isola 70 ex 11

Visto il parere favorevole all'approvazione del relativo progetto espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3.3.1978

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 10.3.1978;

SI AUTORIZZA

ad eseguire la costruzione di VARIANTE in Via Località Cerenova - Isola 70 ex 11 in conformità agli elaborati grafici approvati dalla Commissione Edilizia ed allegati alla presente, in variante alla precedente autorizzazione edilizia N. 97 del 5.5.1976 e prec. Dr. Ing. MARIO ANTONUCCI.- sotto la direzione del

L'esecuzione dell'opera dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme di legge e di regolamenti vigenti in materia, ed in particolare alle condizioni fissate per la precedente autorizzazione edilizia N. 97 del 5.5.1976 e prec.

Il termine iniziale di validità previsto dalla precedente autorizzazione resta invariato.

I lavori dovranno comunque essere ultimati entro il periodo massimo previsto dall'art. 18 della Legge N. 10 del 28 Gennaio 1977.

Cerveteri, li **10 MAR. 1978**

L'IMPIEGATO ADDETTO
Fausto Santangelo



IL SINDACO
Roberto ALFONSI



VARIANTE alla Licenza n° 5 del 15/2/75 relativa ad un complesso residenziale in localita' Cerenova sull'isola n° 11-

PER LA COOP. "GLI ARGONAUTI 75" LA VARIANTE CONSISTE NELLO SPOSTAMENTO DI ALCUNE FINESTRE E TRAMEZZI SENZA AUMENTO DI VOLUME E DI SUP. COPERTA

PER LA COOP. "IL VELLO D'ORO" LA VARIANTE CONSISTE NELLA DIVERSA UBICAZIONE PLANIMETRICA DI ALCUNI FABBRICATI (TIPO A') E IN MODIFICHE AI FABBRICATI TIPO B, B', C, D

il proprietario

COOP. GLI ARGONAUTI *Soc. Coop. Edilizia GLI ARGONAUTI 75*
COOP. IL VELLO D'ORO

Progetti statici e di lavoro
Ing. Mario Antonucci

SOC. COOPERATIVA EDILIZIA
IL VELLO D'ORO
ING. MARIO ANTONUCCI
ORDINE INGEGNERI ROMA N° 2868

NB. - PER ENTRAMBE LE COOPERATIVE È STATO RETTIFICATO IL CALCOLO ESEGUITO NEL PROGETTO AUTORIZZATO CON LIC. n° 5 DEL 15/2/75

COMUNE DI CERVETERI
COMMISSIONE EDILIZIA
data del 3 MAR. 1978

COMUNE DI CERVETERI
(Prov. Roma)

VISTO: parere favorevole
IL PRESIDENTE

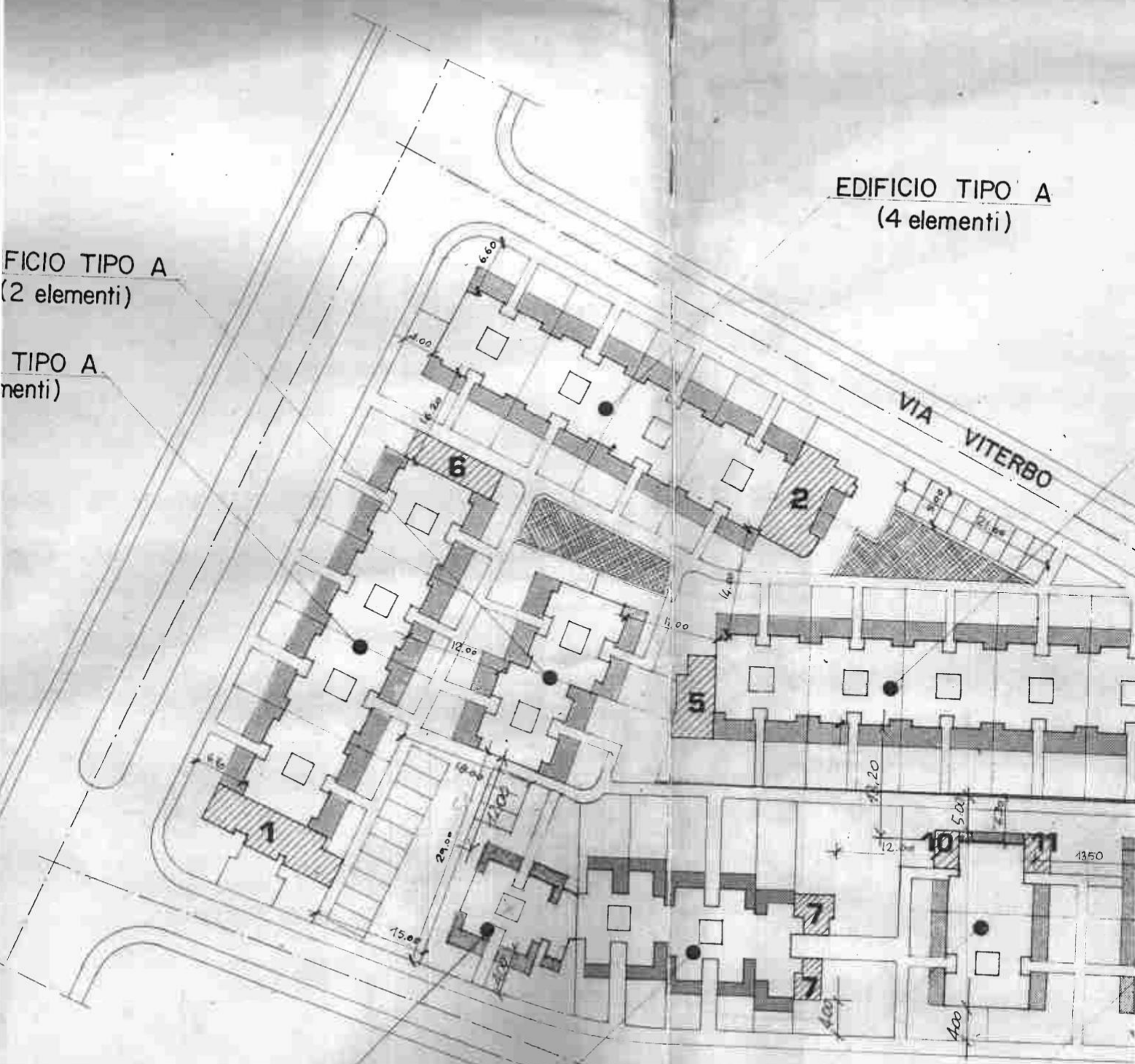
VISTO: Autorizzato con VARIANTE
del 10 MAR. 1978
IL SINDACO

EDIFICIO TIPO A
(4 elementi)

VIA VITERBO

EDIFICIO TIPO A
(2 elementi)

EDIFICIO TIPO A
(2 elementi)



EDIFICIO TIPO C

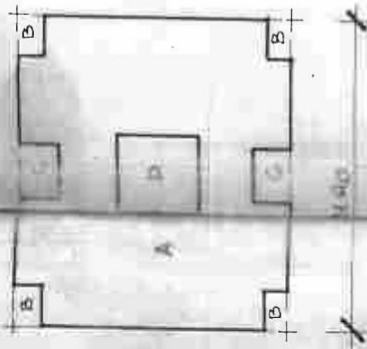
ED. TIPO A'
(5 elementi)

ED. TIPO B

ED. TIPO B'

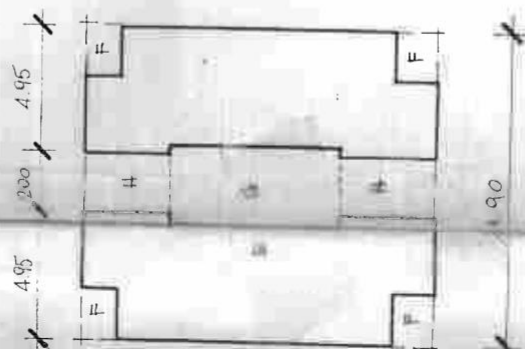
PIANO TERRA

- A - wl. 11.90×10.40 = mq. 123.76
 A DETRARE:
 B - wl. $(1.50 \times 0.80) \times 4$ = mq. 4.80
 C - wl. $(2.00 \times 1.50) \times 2$ = mq. 6.00
 D - wl. 3.00×3.20 = mq. 9.60
 TOTALE mq. 20.40



PIANO PRIMO E SECONDO

- E - wl. 11.90×13.40 = mq. 159.46
 A DETRARE:
 F - wl. $(1.80 \times 1.55) \times 4$ = mq. 11.16
 G - wl. 6.50×3.20 = mq. 20.80
 H - wl. $(3.45 \times 2.00) \times 2$ = mq. 13.80
 TOTALE mq. 45.76



- COBERTA AL PIANO TERRA : mq. 123.76 - 20.40 = mq. 103.36
 UME
 COBERTA AL PIANO PRIMO E SECONDO : mq. 159.46 - 45.76 = mq. 113.70
 UME

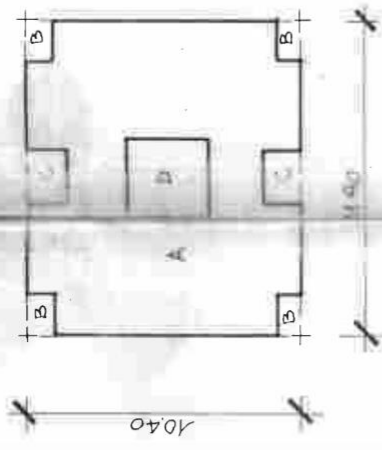
- SUP. COBERTA ED. TIPO "A" = mq. 113.70
 SUP. N° 15 element. TIPO "A" = mq. 1705.50
 CUBATURA ED. TIPO "A" = mc. 740.48
 CUB. N° 15 element. TIPO "A" = mc. 11.107.20

N VARIANTE



EDIFICIO TIPO "A"

EDIFICIO TIPO "A"
n.° 15 elementi



PIANO TERRA

A - ul. 11.90×10.40 = mq. 123.76

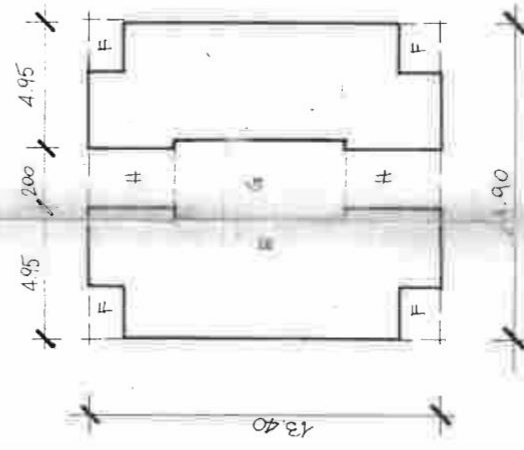
A DETRARE

B - ul. $(1.50 \times 0.80) \times 4$ = mq. 4.80

C - ul. $(2.00 \times 1.50) \times 2$ = mq. 6.00

D - ul. 3.00×3.20 = mq. 9.60

TOTALE mq. 20.40



PIANO PRIMO E SECONDO

E - ul. 11.90×13.40 = mq. 159.46

A DETRARE

F - ul. $(1.80 \times 1.55) \times 4$ = mq. 11.16

G - ul. 6.50×3.20 = mq. 20.80

H - ul. $(3.45 \times 2.00) \times 2$ = mq. 13.80

TOTALE mq. 45.76

- SUP. COPERTA AL PIANO TERRA : mq. 123.76 - 20.40 = mq. 103.36
VOLUME
mq. 103.36 x 4.250 = mc. 258.40

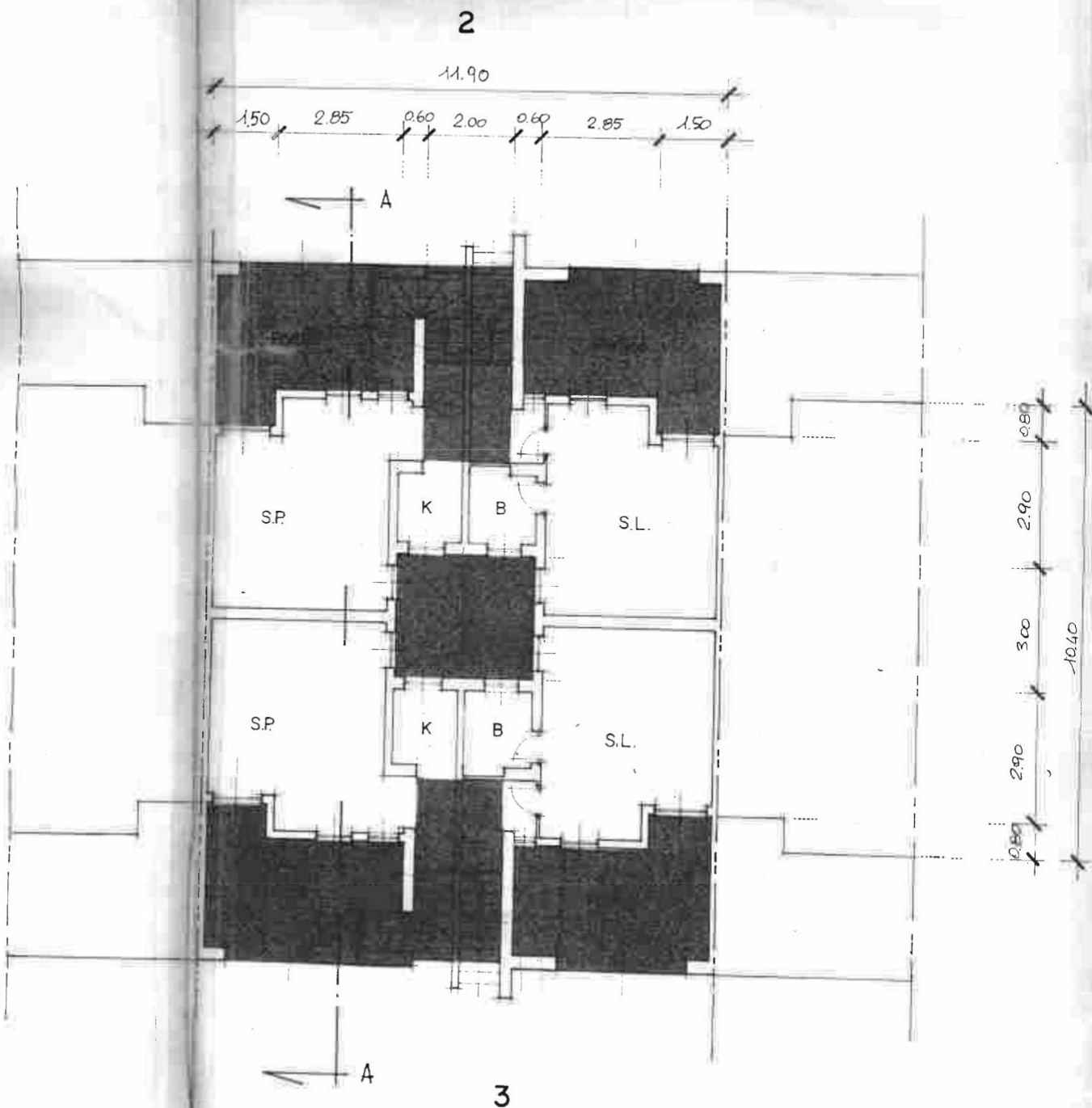
- SUP. COPERTA AL PIANO PRIMO E SECONDO : mq. 159.46 - 45.76 = mq. 113.70
VOLUME
mq. 113.70 x 4.24 = mc. 482.08

SUP. COPERT.

SUP. N° 15

CUBATURA

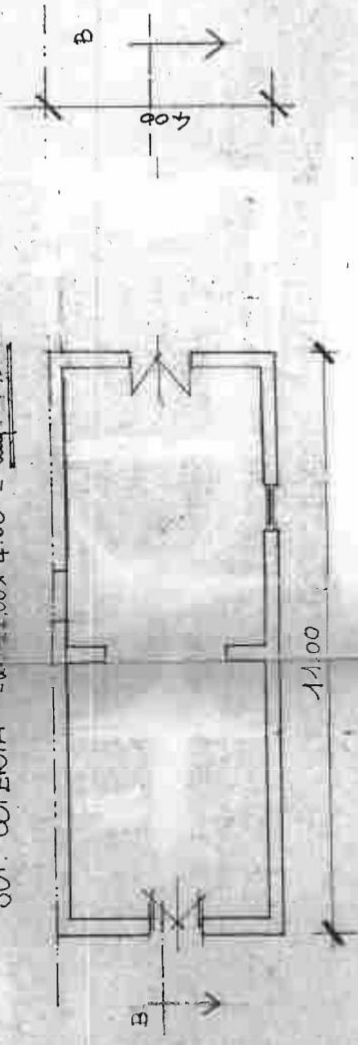
CUB. N° 15



EDIFICIO Δ
 PIANO TERRA scala 1:100

ACCESSORIO n. 6

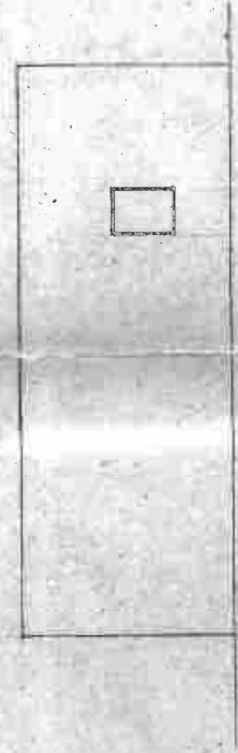
SUP. COPERTA = $11,00 \times 4,00 = \text{mq. } 44,00$



PIANTA
scala 1:100

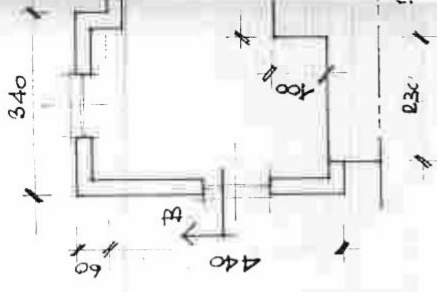


SEZIONE BB

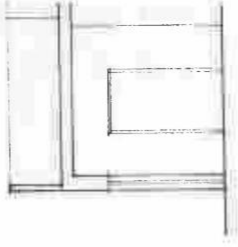


PROSPETTO

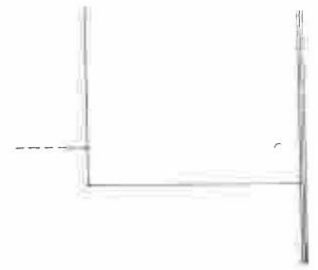
ACCES



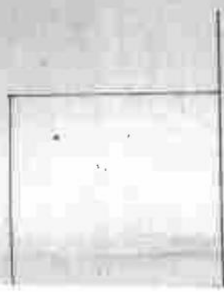
PIANTA



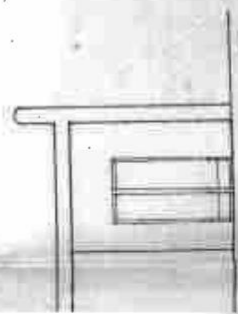
SEZIONE



PROSPE



PROSPETTO



SEZIONE BB

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento : PROCEDIMENTO N° 411/2017

Promosso da : M.P.S.

Contro : OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATI CATASTALI LOTTO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

ESPERTO ESTIMATORE : Geom. Giuseppe BRAVI

LOTTO UNICO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

**Foglio 56 particella 2496 subalterno 2, Zona Censuaria 2,
Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale €
800,51, Via Cales n° 9/R, piano Terra, interno 18 edificio A.**

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento : PROCEDIMENTO N° 4112017

Promosso da : M.P.S. S.p.A

Contro : OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DESCRIZIONE LOTTO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

ESPERTO ESTIMATORE : Geom. Giuseppe BRAVI

LOTTO UNICO

COSTITUITO DA UN VILLINO COMUNE DI CERVETERI

VIA CALES, 9/R

Il l'immobile ha accesso attraverso la viabilità interna al complesso, dove è posto il cancello pedonale contraddistinto con il numero civico 9/R. Si compone di soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, portico ed area di pertinenza esterna. L'accesso avviene dal portico che si sviluppa nella parte prospiciente la zona giorno. Le finiture interne sono di tipo economico, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Le pareti dei bagni e della cucina risultano essere rivestite con piastrelle in gres di varie tipologie. La finitura delle pareti in genere risulta essere stata eseguita con intonaco al civile, così come i soffitti, tinteggiature con tinte lavabili delle pareti ed a tempera dei soffitti, alcune specchiature delle pareti risultano con spatolato. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva. Gli infissi esterni sono in legno con finestre e portefinestre complete di vetro semplice e sportelli in legno, porte interne in legno del tipo pantografato con specchiature lisce tipo noce. L'immobile è dotato degli impianti, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e unità centrale esterna. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 51,50 a cui si aggiungono mq 11,40 circa del portico. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso scadente,

L'area esterna, risulta delimitata da recinzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica con doghe in legno, pavimentata con lastre da giardino in c.l.s., sviluppa una superficie di circa mq. 25,00 (parte rilevata graficamente).