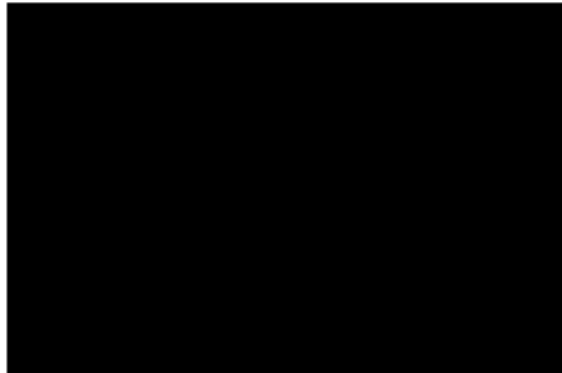


ORIGINALE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione R.G.E. n. 109/2014 + 298/2014 + 31/2015

Promossa da:



nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: dott.ssa Alessandra DOMINICI

Custode: dott. Fabio MESSINA - Civitavecchia

Esperto stimatore: dott. ing. Stefano GREMIGNAI - Civitavecchia

Prossima Udienza: 23 novembre 2018

Civitavecchia, 27 ottobre 2018

L'esperto stimatore
dott. ing. Stefano Gremignai

dott. ing. Stefano Gremignai

INCARICO

Il G. E. dott.ssa Giusi Bartolozzi ha nominato esperto stimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) invitandolo ad intervenire all'Udienza del 15.12.2016, nella quale, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

* o * o * o *

QUESITI

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiorna-

mento 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;

- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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;
- 7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **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;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritto 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 trascritto 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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, nel corso dell'Udienza del **15.12.2016**, accettando, giura di buon adempire all'incarico conferitogli ed il G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà rinvia la procedura all'Udienza del 06.10.2017 alle ore 10,30.

In data **21.12.2016** l'esperto si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia, per raccogliere informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato e in data **22.01.2017** e **17.08.2018** aggiorna l'acquisizione di

informazioni per via telematica ([allegati n. 2, 3 e 4](#)).

In data **23.01.2017**, alle ore 16,00, presso gli immobili oggetto di esecuzione, in via del Sasso n. 86/a., nel Comune di Cerveteri, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, ma nessuno è presente; il cancello di ingresso della proprietà è chiuso e il c.t.u. suona ripetutamente il campanello del citofono, ma nessuno apre e l'immobile al momento sembra privo di occupanti; il c.t.u. esegue una ricognizione dall'esterno e scatta fotografie; alle ore 16,30, preso atto che nel frattempo nessuno si è presentato per consentire l'accesso, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto ([allegato n. 1.1](#)).

In data **17.05.2017** l'esperto si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla proprietà dell'immobile ed in data **21.08.2017** e **17.08.2018** aggiorna l'acquisizione di informazioni per via telematica ([allegati n. 7](#)).

In data **23.05.2017** il sottoscritto si reca presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cerveteri per acquisire la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento ([allegati n. 5 e 6](#)).

In data **06.06.2017**, alle ore 18,00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, in via del Sasso n. 86/a, nel Comune di Cerveteri, preavvisate le parti, il sottoscritto prosegue le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti oltre all'esperto,

consentono l'accesso all'esperto e dichiarano di avere il pieno possesso dell'immobile e di riservarsi, in quanto prima ed unica casa.

L'esperto legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e

ne consegna copia ai presenti; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie, esegue una verifica dimensionale dell'immobile, chiede e trascrive a verbale gli indirizzi dei legali e del c.t.p..

La parte si riserva di controdedurre all'esito della perizia; evidenzia che emergono difformità tra il realizzato e le planimetrie catastali da approfondire a seguito della verifica dei titoli autorizzativi; osserva inoltre la presenza di una servitù di linea elettrica non riportata negli atti di compravendita, posta ad una distanza di circa 12 – 14 metri dal portico dell'abitazione; la riunione è sciolta alle ore 19,15, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale ([allegato n. 1.2](#)).

In data 18.07.2018 il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici nomina Custode il dott. Fabio Messina, il quale in data 31.07.2018 effettua insieme con l'esperto l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza dei signori

nell'occasione gli esecutati dichiarano di risiedere nell'abitazione unitamente con la propria famiglia costituita da due figli, dal genero e dalla nipote minorenni; l'esperto esegue ulteriori rilievi di verifica e controllo di quanto già in precedenza rilevato ([agli atti](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà.

Risposta al quesito n. 1

► ***Ipoteche*** (allegati n. 7.4 e 7.5)

In data **03.04.2007**, n. 1105 R.P. e n. 4358 R.G. di formalità, a favore di [REDACTED] è iscritta ipoteca di € 500.000,00 alla Conservatoria RR.II. di Civitavecchia, a garanzia di un mutuo di € 250.000,00,

, sul villino in via del Sasso n. 86/A in Cerveteri distinto in N.C.E.U. al foglio 10, particella 797 sub. 2 e particella 797 sub. 1 e sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri particelle 797, 796 e 769.

In data **19.03.2010**, n. 803 R.P. e n. 3806 R.G. di formalità, a favore di [REDACTED] è iscritta ipoteca legale di € 127.584,24 alla Conservatoria RR.II. di Civitavecchia, per il capitale di € 63.792,12, c
, per la quota di ½ di proprietà del villino in via del Sasso n. 86/A in Cerveteri distinto in N.C.E.U. al foglio 10, particella 797 sub. 1 e 2.

► ***Pignoramenti*** (allegati n. 7.6, 7.7 e 7.8)

In data **22.07.2014**, n. 5990 R.P. e n. 7413 R.G. di formalità, è trascritto alla Conservatoria RR.II. di Civitavecchia a favore di [REDACTED]
, il pignoramento immobiliare del 03.02.2014 rep. 333 del Tribunale di Civitavecchia, sul villino in via del Sasso n. 86/A in Cerveteri distinto in N.C.E.U. al foglio 10, particella 797 sub. 2 e particella 797 sub. 1 e sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri particelle 797, 796 e 769.

In data **21.01.2015**, n. 245 R.P. e n. 329 R.G. di formalità, è trascritto alla Conservatoria RR.II. di Civitavecchia, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], il pignoramento immobiliare del 20.07.2014 rep. 2736 del Tribunale di Civitavecchia, sulla quota di ½ di proprietà del villino in via del Sasso n. 86/A in Cerveteri distinto in N.C.E.U. al foglio 10, particella 797 sub. 2 e particella 797 sub. 1 e sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 10 di

Cerveteri particelle 797, 796 e 769.

In data **26.06.2015**, n. 3608 R.P. e n. 4984 R.G. di formalità, è trascritto alla Conservatoria RR.II. di Civitavecchia, a favore di XXXXXXXXXX, il pignoramento immobiliare rep. 4243 del 22.12.2014 del Tribunale di Civitavecchia, sul villino in viale Cerveteri snc in Cerveteri distinto in N.C.E.U. al foglio 10, particella 797 sub. 2 e particella 797 sub. 1 e sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri particelle 797, 796 e 769.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

▶ ***Trascrizioni pregiudizievoli*** (allegato n. 7.9)

In data **20.06.2016**, n. 4336 R.P. e n. 5981 R.G. di formalità, è trascritta, a favore del Demanio dello Stato

la servitù di acquedotto rep. 3208 del 26.05.2016 del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri particella 769, di 5 centiare.

▶ ***Dati Catastali*** (allegati n. 3)

N.C.E.U. Comune Censuario di Cerveteri (C552)

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **797 sub. 1**

Z.c. **1**, Cat. **A/7**, Classe **2**, Cons. **8,5 vani**, Sup. cat. **261 m²**, Rendita: € **1.426,71**

Viale Cerveteri snc piano T – 1 – S1 int. 1

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **797 sub. 2**

Z.c. **1**, Cat. **C/6**, Classe **6**, Cons. **55 m²**, Sup. cat. **63 m²**, Rendita: € **102,26**

Viale Cerveteri snc piano 2 int. 2

N.C.T. Comune Censuario di Cerveteri (C552)

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **769**

Qual.: **Seminativo**, Classe: **4**, Superficie: **3.400 m²**, R.D.: **€ 11,64**, R.A.: **€ 7,90**

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **796**

Qual.: **Seminativo**, Classe: **4**, Sup.: **15.900 m²**, R.D.: **€ 54,44**, R.A.: **€ 36,95**

- Unità immobiliare: Foglio **10**, particella **797**

Qual.: **Ente Urbano**, Superficie: **234 m²**, R.D.: **€ -**, R.A.: **€ -**

▶ ***Atto di provenienza ultraventennale***

Risulta agli atti l'atto di provenienza ultraventennale redatto in data 30.09.2014 e a firma del notaio Marina Montelatici di Roma, nonché l'atto di provenienza ultraventennale redatto in data 06.02.2015 e a firma del notaio Umberto Scialpi di Roma.

▶ ***Proprietà*** [*\(allegato n. 7.3\)*](#)

L'immobile in oggetto (alla data del 16.08.2018) è di proprietà _____, coniugati tra loro in regime di separazione dei beni, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, pervenuto per atto a rogito notaio Luciano D'Alessandro del 29.03.2007 rep. 471190/34852, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Civitavecchia in data 03.04.2007 al n. 2461 R.P. e n. 4357 R.G. di formalità.

Risposta al quesito n. 2

► *Descrizione*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un villino unifamiliare, completo di area di pertinenza esclusiva, composto da piano seminterrato, rialzato e sottotetto, edificato nei primi anni del nuovo millennio in via del Sasso n. 86/a in località Monte Solfatara, zona agricola collinare nel Comune di Cerveteri ([fotografie n. 1, 2 e 3](#)).

Il fabbricato ha struttura portante mista in muratura e pilastri e travi in cemento armato, solai latero cementizi, copertura a tetto a più falde, pareti intonacate in parte tinteggiate e in alcune porzioni rivestite in pietra, il tutto in discreto di conservazione.

Il lotto su cui sorge l'edificio è interamente recintato con rete metallica e filo spinato su paletti in castagno e fornito di cancello carrabile con accesso da via del Sasso; sull'area di pertinenza prossima al villino, fornita di illuminazione da esterno, è impiantato un uliveto e sono presenti alberi da frutto ed ornamentali, mentre la restante porzione del fondo è coltivata a seminativo; il terreno, caratterizzato da giacitura in forte pendenza verso la Strada Provinciale del Sasso, gode di una piacevole vista del litorale del mare Tirreno ([fotografie n. 13 e 14](#)).

Il fondo, composto dalle particelle 796 e 769, della superficie catastale complessiva di 19.300 m², oltre alla particella 797, di m² 234, area di sedime del villino, è attraversato da una linea elettrica aerea e la particella 769, per una porzione di m² 500 è soggetta a servitù coattiva di acquedotto, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 20.06.2016 con R.G. n. 5981 e R.P. n. 4336 di formalità.

Il terreno di pertinenza, nella porzione che dal cancello carrabile rag-

giunge il piazzale del villino, è pavimentato in conglomerato cementizio e bordato da filare di ulivi; salita una scala esterna con gradini rivestiti in peperino si raggiunge una zona porticata a doppia altezza, caratterizzata dall'andamento dalle falde del tetto a capanna (**fotografia n. 1**), dal portico si accede all'interno direttamente in un ampio soggiorno, in comunicazione, attraverso una porta scorrevole, con la cucina fornita di camino (**fotografie n. 5 e 6**); un disimpegno distribuisce al servizio igienico e a tre camere da letto, due delle quali con servizio igienico esclusivo (**fotografie n. 7 e 8**); una scala, priva di parapetto, sale al piano sottotetto, di altezza variabile tra 0,90 e 2,40 m, ove sono presenti tre vani, dei quali due con affaccio sul balcone coperto dal portico a doppia altezza, balcone privo di parapetto e realizzato con travetti di legno ed interposto pianellato; completano il piano due ripostigli, un servizio igienico ed un altro piccolo balcone (**fotografie n. 9 e 10**).

Il portico a doppia altezza, dal lato della cucina, è fornito di una ulteriore scala esterna, mentre sul lato opposto si prolunga con un balcone privo di ringhiera, accessibile da ulteriore scala esterna (**fotografie n. 2 e 4**).

Il piano seminterrato del villino, tutto allo stato rustico, si compone di un locale ripostiglio di forma rettangolare accessibile da autonoma scala esterna, da un ampio locale ad uso deposito, in comunicazione con l'originaria autorimesa, fornita di rampa carrabile delimitata da muri andatori in blocchetti di tufo e allo stato suddivisa in tre vani (**fotografie n. 4, 11 e 12**).

Le finiture del villino sono del tipo signorile, i pavimenti al piano terra in gres porcellanato lucido nella zona giorno e in parquet di legno nella zona notte; il rivestimento della cucina e dei servizi igienici è in piastrelle di gres porcellanato; il pavimento del portico d'ingresso è in piastrelle in cotto con inserti in pietra; le pareti sono intonacate e tinteggiate, alcune con finiture a spatolato; i pa-

vimenti al piano sottotetto sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato al naturale, le finestre sono in alluminio elettrocolorato e vetro camera, complete di inferriata; l'unità immobiliare è dotata di portoncino blindato.

Il piano seminterrato è al rustico, con massetto di calcestruzzo di calpestio, pareti non intonacate e verso l'esterno in parte rivestite con pannelli isolanti.

Il villino è fornito di impianti elettrico ed idrico collegato alla rete comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio e dotato di rete fognaria con fossa settica a dispersione, che a detta del proprietario necessita di rifacimento; l'alimentazione della cucina è a gas gpl con serbatoio.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; per quanto sopra, considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.Lgs 03.03.2011 n. 28 ritiene che l'unità immobiliare sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 4](#)) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie netta dell'unità immobiliare, come da titolo autorizzativo, risulta al piano interrato è di mq 208 circa, con altezza di metri 2,70, al piano terra di mq 120, altezza di m 2,70 e portico di mq 84 ([allegati n. 5 e 6](#)).

Lo stato di fatto mantiene la superficie di circa 208 mq circa al piano interrato, anche se con diversa forma della sagoma, il piano terra ha una superficie di mq 147 circa oltre portico e balcone per complessivi 44 mq circa, ed il piano sottotetto di altezza variabile tra 0,90 e 2,40 m, ha una superficie di circa 102 mq, oltre balconi per circa 25 mq; il terreno circostante ha superficie catastale di mq 19.300, oltre l'impronta del fabbricato.

Il complesso immobiliare nel suo insieme confina con terreni distinti in

N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri, particelle 704, 672, 48, 821, 834, 809, 734, salvo altri e raggiunge la strada provinciale del Sasso, attraverso una strada interpodereale distinta in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri, particelle 699 e 48 ([allegato n. 2](#)).

Risposta al quesito n. 3

▶ ***Conformità con i dati riportati nei pignoramenti***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nei pignoramenti ([allegati n. 7.6, 7.7 e 7.8](#)).

Risposta al quesito n. 4

▶ ***Variazioni catastali***

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetrie non corrispondenti con lo stato dei luoghi come autorizzato e neppure corrispondenti con lo stato di fatto; il sottoscritto precisa che l'aggiornamento delle planimetrie catastali sarà possibile dopo il pristino stato dei luoghi come autorizzato e/o la sanatoria edilizia, come di seguito precisata.

Risposta al quesito n. 5

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il terreno ricade in zona "Rurale R1 – Zona Ente Maremma", corrispondente alla Zona omogenea tipo E del D.M. 02.04.1968 n. 1444, del P.R.G. del Comune di Cerveteri, approvato con Deliberazioni della Giunta Regionale Lazio n. 3505 del 07.06.1980, n. 5852 del 06.11.1980 e n. 5144 del 06.10.1981.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore"; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso "Aree Agricole Identitarie della Campagna Romana e delle Bonifiche Agrarie", tutelato ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 38/1999.

Il terreno è sottoposto a vincolo ZPS – Zona di protezione Speciale ai sensi del D.G.R. n. 651 del 19.07.2005 e a vincolo P.A.I. – Legge 18.05.1989 n. 183, art. 17 comma 6-ter, in quanto area di attenzione geomorfologica per frana, art. 9 e 19.

Risposta al quesito n. 6

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato a seguito di C.E. n. 79 del 27.06.2000, rilasciata dal Responsabile del Comune di Cerveteri

(allegato n. 5).

▶ ***Agibilità***

Per il fabbricato non è stata richiesta alcuna autorizzazione di agibilità.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

Il sottoscritto nel corso dei sopralluoghi ha riscontrato la parziale corrispondenza delle unità immobiliari con il progetto approvato con C.E. n. 79 del 27.06.2000 (allegato n. 6) e di seguito elenca le difformità riscontrate e le modalità di sanatoria:

- Il piano garage al piano seminterrato del villino presenta una diversa distribuzione interna con ampliamento della superficie in corrispondenza di una porzione di portico, la realizzazione di un ulteriore accesso pedonale dall'esterno e l'arretramento in corrispondenza della rampa d'ingresso, restando sostanzialmente corrispondente la superficie utile interna.
- Il piano terra del villino presenta una diversa distribuzione interna con ampliamento della superficie utile, la riduzione della superficie porticata e la realizzazione di tre distinte scale esterne e di un balcone aggettante.
- Il piano sottotetto, in progetto approvato non praticabile, è accessibile me-

dianche una scala interna e presenta una distribuzione con finiture di tipo residenziale.

- L'esterno del fabbricato ha subito la modifica sostanziale della copertura a tetto e dei prospetti.

Il sottoscritto precisa che è necessario il preliminare pristino stato del piano sottotetto, che deve essere reso non praticabile, come da progetto approvato, con rimozione della scala interna e/o chiusura del vano scala; al piano terra deve essere ridotta la superficie utile, come da progetto approvato.

Eseguite queste operazioni preliminari è necessario chiedere un P.d.C. in sanatoria ai sensi degli art. 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 per le restanti modifiche interne, la modifica dei prospetti e della volumetria della copertura a tetto.

Il presumibile costo degli interventi edilizi descritti, compresi il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della sicurezza, le spese tecniche, l'oblazione, gli oneri concessori e quant'altro necessario a dare l'opera finita come descritta, compreso l'aggiornamento catastale, I.V.A. compresa, è quantificato, a corpo e a titolo cautelativo, in € 200.000,00.

Risposta al quesito n. 7

▶ *Suddivisione in lotti*

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

Risposta al quesito n. 8

▶ *Quote di proprietà*

Il complesso immobiliare è pignorato nel suo intero ed è nella piena proprietà degli esecutati,

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Stato di occupazione***

Al momento dei sopralluoghi, il complesso immobiliare era in uso e nella piena disponibilità

Risposta al quesito n. 10

▶ ***Occupazione del coniuge***

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

Risposta al quesito n. 11

▶ ***Vincoli***

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

L'immobile non è parte di edificio condominiale.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Il fondo, composto dalle particelle 796 e 769, della superficie catastale complessiva di 19.300 m², oltre alla particella 797, di m² 234, area di sedime del villino, non è soggetto a diritti di usi civici, ma è attraversato da una linea elettrica aerea e la particella 769, per una porzione di mq 500 è soggetta a servitù coattiva di acquedotto, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 20.06.2016 con R.G. n. 5981 e R.P. n. 4336 di formalità ([allegato n. 7.9](#)).

Risposta al quesito n. 12

▶ ***Stima del bene***

Il sottoscritto premette di aver adottato il criterio di stima per confronto

diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo “Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Con l’approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati anche i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Cerveteri anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2017 Semestre 2 (Cerveteri Zona Suburbana / Rurale – Residenziale e Produttiva) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, il sottoscritto ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici autorizzate precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all’uso ed a ogni altra circostanza concomitante e per il terreno alle servitù, alla giacitura, al tipo di coltura praticata e praticabile:

Residenziale	€/mq	1.500,00
Portico	€/mq	300,00
Magazzino al piano interrato	€/mq	300,00
Terreno ad uso agricolo	€/mq	4,00

ed ha determinato il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Residenziale	120	1.500,00	€	180.000,00
Portico	84	300,00	€	25.200,00
Magazzino al piano interrato	208	300,00	€	62.400,00

Terreno ad uso agricolo	19.300	4,00	€	77.200,00
TOTALE			€	344.800,00

Il sottoscritto applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per rimuovere le irregolarità edilizie riscontrate, quantificate a titolo cautelativo in € 200.000,00, ed ottiene:

Valore di stima =		€	344.800,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 344.800,00 =$		€	- 34.480,00
oneri per pristino stato =		€	- 200.000,00
Valore definitivo		€	110.320,00

che approssima a € 110.000,00

* o * o * o *

► **Vendita**

Si propone il seguente lotto unico:

Diritti pari all'intero del complesso immobiliare nel Comune di Cerveteri, località monte Solfetara, e precisamente:

villino unifamiliare, con accesso da via del Sasso n. 86/a, composto al piano interrato da magazzino ed autorimessa al rustico, di complessivi circa 208 mq calpestabili, al piano terra da soggiorno, cucina, due servizi igienici e tre camere, di complessivi circa 120 mq calpestabili, oltre al portico di superficie di mq 84; il villino ha un terreno agricolo annesso di mq 19.300 catastali, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il complesso immobiliare nel suo insieme confina con terreni distinti in

N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri, particelle 704, 672, 48, 821, 834, 809, 734, salvo altri e raggiunge la strada provinciale del Sasso, attraverso una strada interpodereale distinta in N.C.T. al foglio 10 di Cerveteri, particelle 699 e 48.

L'unità immobiliare è distinta in N.C.E.U. del Comune di Cerveteri, foglio 10, particella 797 sub. 1, zona c. 1, cat. A/7, classe 2, vani 8,5, superficie catastale 261 mq, rendita € 1.426,71, viale Cerveteri snc, piano T – 1 – S1 int. 1; particella 797 sub. 2, zona c. 1, cat. C/6, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 63 mq, rendita € 102,26, viale Cerveteri snc, piano 2 int. 2;d in N.C.T. di Cerveteri al foglio 10, particella 796, qualità seminativo, classe 4, sup. 15.900 mq, R.D. € 54,44, R.A. € 36,95; particella 769, qualità seminativo, classe 4, sup. 3.400 mq, R.D. € 11,64, R.A. € 7,90; particella 797, ente urbano, superficie 234 mq, R.D. € -, R.A. € -.

VALORE: € 110.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per rimuovere le irregolarità edilizie riscontrate nell'immobile ed ottenere il titolo edilizio in sanatoria.

* o * o * o *

Civitavecchia, 18 agosto 2018

L'esperto stimatore

dott. ing. Stefano Gremignai

* o * o * o *

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 18.08.2018, dando termine per eventuali note fino al 18.09.2018 ed in data 19.09.2018 il sottoscritto ha ricevuto le note degli avv.ti

che si

riportano alla relazione del c.t.p. eseguita, , e alle risultanze

dott. ing. Stefano Gremignai

e conclusioni ivi riportate, il quale elabora una serie di considerazioni personali che lo fanno pervenire ad un valore di stima dell'immobile pari ad € 275.464,00 a cui detrae il 10% per assenza di garanzia, € 200.000,00 per il pristino stato come da progetto approvato, € 8.000,00 quale deprezzamento per servitù di elettrodotto e perviene ad un valore del bene pari ad € 40.000,00 circa, anziché € 110.000,00 indicati dall'esperto stimatore.

Il sottoscritto nel confermare in tutte le sue parti la relazione di stima che precede, compreso il valore a base d'asta di € 110.000,00 proposto, di seguito risponde puntualmente alle osservazioni ricevute.

Sulla base dei valori O.M.I. indicati dall'esperto stimatore (Anno 2017 Semestre 2 - Cerveteri Zona Suburbana / Rurale – Residenziale e Produttiva), , determina il valore dell'immobile applicandolo alle superfici nette come indicate nei titoli autorizzativi e riportate dell'esperto stimatore nella relazione preliminare che precede (Pag. 12 – 4° capoverso), il valore O.M.I. che lo stesso c.t.p. riconosce relativo alle superfici lorde; pertanto , seguendo coerentemente il suo percorso di stima, avrebbe dovuto aumentare il valore O.M.I. di circa € 150,00/mq, pari all'incremento della superficie lorda rispetto a quella netta, e sarebbe pertanto pervenuto ad un valore di stima dell'immobile maggiore di quello indicato dal sottoscritto, che nella propria stima aveva già decurtato i valori di mercato per tener conto delle servitù e dello stato di fatto del compendio immobiliare.

detrae al valore O.M.I. ulteriori €/mq 100,00 per tener conto della sistemazione esterna del villino; anche questa considerazione è contestata dal sottoscritto, in quanto l'O.M.I. si riferisce al valore del fabbricato e pertanto appare illogico che al valore di questo si detragga un valore per la soste-

nuta degradata sistemazione dell'area pertinenziale, anziché incrementare il valore dell'immobile stesso in quanto fornito di area giardinata.

contesta il valore del portico indicato dall'esperto in €/mq 300,00 e ritiene che lo stesso vada conteggiato in €/mq 490,00 per i primi 25 mq e i restanti mq 59 ad €/mq 210,00, pervenendo ad un valore complessivo del portico di € 25.640,00, senza rendersi conto che il sottoscritto ha stimato il portico stesso in € 25.200,00, valore inferiore a quanto indicato dallo stesso c.t.p. esecutata.

valuta il piano seminterrato del villino in €/mq 238,00 anziché €/mq 300,00 indicati dall'esperto, adducendo lo stato di finitura al grezzo del magazzino.

Il sottoscritto ribadisce che la sola struttura del magazzino, fornito di tramezzature interne, in parte intonacate e rivestite di coibentazione verso l'esterno, completo di infissi in alluminio, inferriate, controtelai e rampa carrabile con pareti in tufo a faccia vista, di certo per il solo costo dei materiali supera il prudente valore al mq attribuito dall'esperto stimatore.

contesta anche il valore di stima del terreno ad uso agricolo indicato dall'esperto stimatore ed attribuisce, sulla scorta dei valori agricoli medi O.M.I., rispettivamente per l'uliveto €/mq 3,40 ed €/mq 1,50 per il terreno a pascolo.

Il sottoscritto si limita ad osservare che il lotto di terreno agricolo prossimo al villino in oggetto, di certo non può essere valutato come fondo agricolo fine a se stesso, in quanto è di fatto un'area pertinenziale dell'immobile oggetto di stima e come tale deve essere considerato parco esclusivo della villino unifamiliare; il sottoscritto evidenzia che il fondo è ben esposto, con vista panoramica che

si estende fino al mar Tirreno, prossimo alla città di Cerveteri e facilmente raggiungibile dalla S.P. del Sasso e conferma il proprio valore di stima di €/mq 4,00 del terreno pertinenziale del villino.

Il sottoscritto, per tutti i suddetti motivi contesta fermamente la stima di € 40.000,00 a cui perviene l'ing. Vincenzo Perreca, e conferma per il compendio immobiliare, il **VALORE di € 110.000,00 a corpo**, che già tiene conto di tutte le osservazioni formulate dal c.t.p. dell'esecutato.

* o * o * o *

ALLEGATI

Si allegano all'elaborato tecnico che si compone di pagine 21 e righe 7 della pagina 22, n. 14 fotografie ed i seguenti documenti:

- 1.1 verbale di sopralluogo in data 23.01.2017;
- 1.2 verbale di sopralluogo in data 06.06.2017;
2. estratto di mappa catastale del foglio 10 di Cerveteri;
- 3.1 visura catastale storica del terreno al foglio 10, particella 769;
- 3.2 visura catastale storica del terreno al foglio 10, particella 796;
- 3.3 visura catastale storica del terreno al foglio 10, particella 797;
- 3.4 visura catastale storica del fabbricato al foglio 10, particella 797 sub. 1;
- 3.5 visura catastale storica del fabbricato al foglio 10, particella 797 sub. 2;
4. planimetrie catastale dell'immobile;
5. C.E. n. 79 del 27.06.2000;
6. elaborato grafico approvato con C.E. n. 79/2000;
- 7.1 elenco sintetico delle formalità ;
- 7.2 elenco sintetico delle formalità ;
- 7.3 nota del 03.04.2007, R.G. 4357 R.P. 2461, di atto di compravendita;

- 7.4 nota del 03.04.2007, R.G. 4358 R.P. 1105, di ipoteca volontaria;
- 7.5 nota del 19.03.2010, R.G. 3806 R.P. 803, di ipoteca legale;
- 7.6 nota del 22.07.2014, R.G. 7413 R.P. 5990, di pignoramento;
- 7.7 nota del 21.01.2015, R.G. 329 R.P. 245, di pignoramento;
- 7.8 nota del 26.06.2015, R.G. 4984 R.P. 3608, di pignoramento;
- 7.9 nota del 20.06.2016, R.G. 5981 R.P. 4336, di costituzione servitù;
- 8.1 note a firma degli avv.ti ;
- 8.2 relazione del c.t.p. ;
- 8.3 valori agricoli medi – Provincia di Roma anno 2015;
- 8.4 Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – Anno 2017 – Semestre 2.

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto esperto stimatore dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.ma dott.ssa Alessandra Dominici, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

Civitavecchia, 27 ottobre 2018

L'esperto stimatore

dott. ing. Stefano Gremignai