

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CIVITAVECCHIA
-Esecuzioni Immobiliari -
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Nei confronti del: Sig.

Promossa da:

ISCRITTA A RUOLO GENERALE N 170/18
Giudice Dell'Esecuzione Dr.ssa DOMINICI Alessandra

▪ **NOMINA DEL CTU**

In data 11/12/2018, in prima convocazione, l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Civitavecchia Dr.ssa DOMINICI ha nominato lo scrivente, Geom. Daniele Rinaldi iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Roma al N° 9576 Nato a Civitavecchia il 03 Settembre 1981, residente a Civitavecchia con studio professionale in Via N.Mori 2 e C.T.U. presso il Tribunale di Civitavecchia, che ha giurato, per la stima dei beni pignorati.

QUESITO N° 1

Verificati, 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;

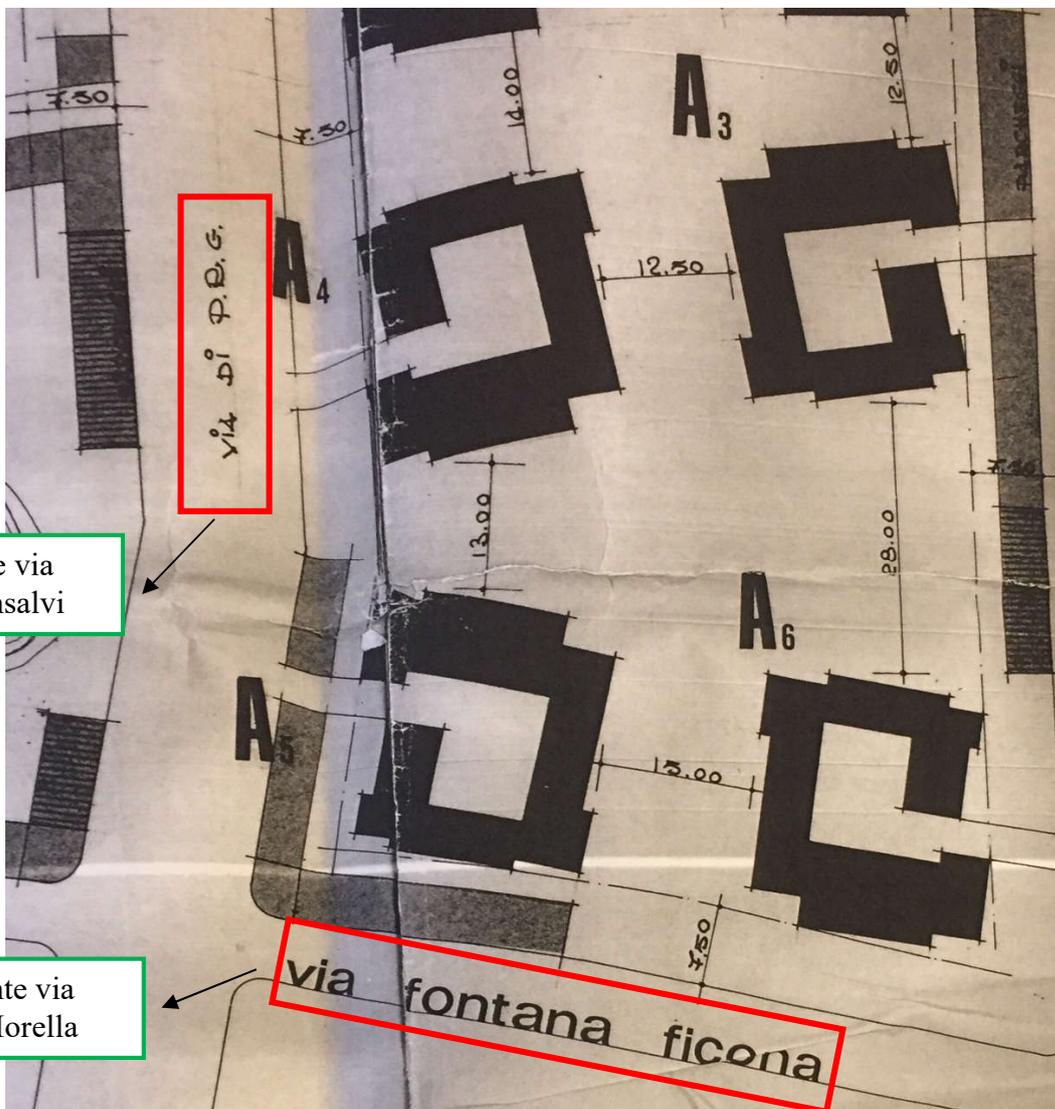
▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

Certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea De Nicola del 23.07.2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 567 secondo comma C.P.C. come modificato dall'art. 1 legge del 3 agosto 1998 N°302. (*Allegato 1*)

Il sottoscritto a completezza della ricerca effettuata dal Notaio De Nicola, può affermare che la toponomastica riportata in catasto sotto il nome (Via fontana Morella), all'epoca della costruzione la strada comunale, si chiamava Via



Fontana Ficona, (vedi anche sul certificato di agibilità datato 01.02.1979).
 Mentre per quanto riguarda l'attuale via Antonio Consalvi 2, dove è situato
 l'immobile, palazzina A5, all'epoca della costruzione era una via di P.R.G.,
 come riportato anche sulla planimetria catastale.



Attualmente via Antonio Consalvi

Attualmente via Fontana Morella

MODULARIO
 F. - Cat. 2. T. - 213

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI - LEGGE 15 APRILE 1968, N. 401)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERVETERI Via FONTANA MORELLA (Via di P.R.G.) Lire 20

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROTTA

PIANO SECONDO
 h_m = mt. 3.40

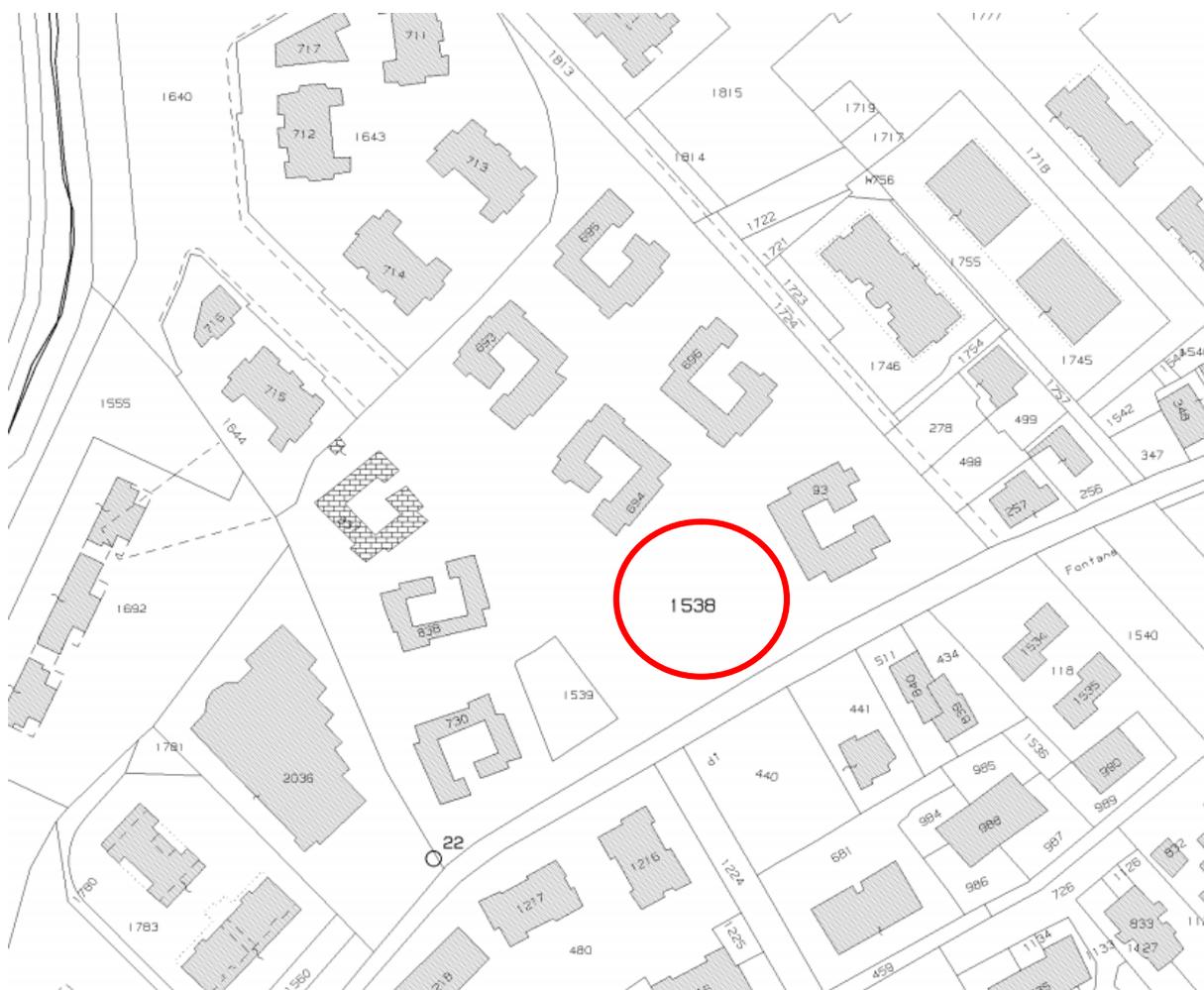
PAR. A5 INT. 23

1352 - Subalterno: 23 >



Quindi il sottoscritto conferma i dati riportati negli atti per esattezza:

1. Immobile ad uso abitazione nel Comune di Cerveteri, palazzina A/5, posta al piano secondo interno 23, in Via Antonio Consalvi 2, identificata al catasto urbano al foglio 37 particella 1352 sub 23 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5 superficie catastale 53mq totale escluse aree scoperte 49mq rendita €406,71.è:
2. Identificazione al catasto terreni sul foglio 37 particella 1538, la palazzina A/5 non è stata inserita in mappa. *(vedi estratto di mappa)*



QUESITO N° 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Andrea De Nicola del 23.07.2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 567 secondo comma C.P.C. come modificato dall'art. 1 legge del 3 agosto 1998 N°302.

L'atto di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato effettuato dal _____ con atto di compravendita formalità n.4756 del 25.08.1992. Il sottoscritto afferma che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione, è presente anche la visura storica.

Il sottoscritto ha potuto constatare che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, così ho proceduto al reperimento certificato n. 1118851, dove risulta il _____ è di **STATO LIBERO.**

QUESITO N° 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);



▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 3**

Dalla documentazione allegata agli atti nonché dalla visura catastale effettuata dallo stimatore in data 13/01/2019, risulta in capo a
usufrutto per 1/1 (vedi formalità n°
3754 del 15.05.2003, Nuda
Proprietà per 1/1 (vedi formalità n° 3754 del 15.05.2003),
Abitazione (vedi formalità n° 2197 del
20.04.2000).

Elenco sintetico formalità:

- a) **Trascrizione** del 15.05.2003 registro particolare 3754 registro generale 5947 del pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO repertorio 10141 del 08.05.2003 atto tra vivi - donazione accettata - ;
- b) **Iscrizione** del 24.03.2011 registro particolare 545 registro generale 2987 pubblico ufficiale del Tribunale repertorio 1490/2005 del 13.10.2005 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale formalità di riferimento iscrizione 286 del 2011 ;
- c) **Iscrizione** del 11.12.2017 registro particolare 1898 registro generale 11132 pubblico ufficiale del Tribunale di Roma repertorio 74464 del 21.11.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ;
- d) **Trascrizione** del 07.06.2018 registro particolare 3694 registro generale 5214 del pubblico ufficiale Uff. giudiziale trib. Di Civitavecchia repertorio 1618 del 14.05.2018 atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili- ;

QUESITO N° 4

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

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 4**

Nella documentazione allegata, è stato depositata la Certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea De Nicola del 23.07.2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 567 secondo



comma C.P.C. come modificato dall'art. 1 legge del 3 agosto 1998 N°302.

(Allegato)

Inoltre il sottoscritto per completezza allega la nota di trascrizione R.G. n.6330 e R.P. n. 4756 del 25.08.1992, atto di compravendita a favore del

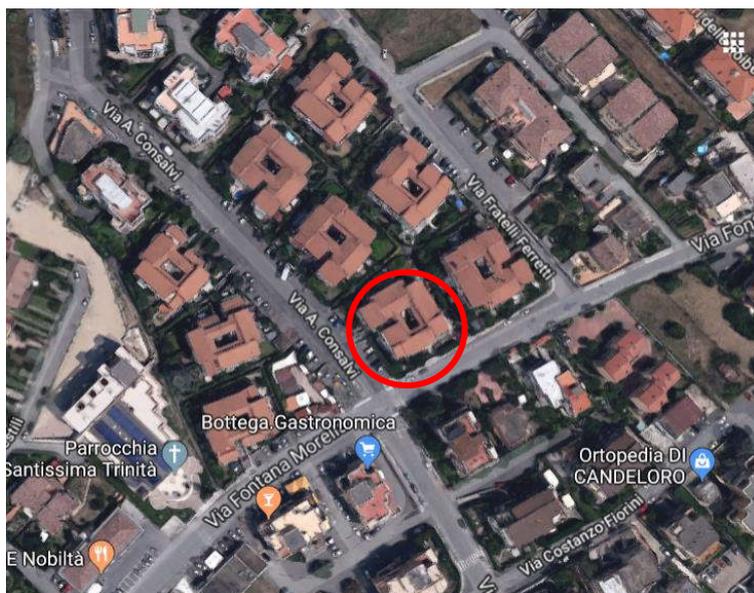
nei confronti della

L'immobile sopra descritto è pervenuto alla parte
venditrice con atto Rep. N. 112004 del 7.11.1989,
del Notaio Giovanni Vicini, registrato a Roma il 24.11.1989 al n.56104/1V,
trascritto a Civitavecchia il 25.11.1989 al n. 6220 di formalità.

QUESITO N° 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;*

▪ RISPOSTA AL QUESITO N° 5



PREMESSA

L'abitazione è posta al piano secondo, con accesso da una unica scala esterna a chiocciola, è costituita da un piccolo ingresso (6.82 mq), cucina (3.38 mq circa), bagno (4.02 mq) Cameretta (10.69 mq circa),soggiorno/pranzo (10.66 mq), soppalco (12.07 mq) con affaccio sulla zona soggiorno/pranzo per un totale di area calpestabile interna (netta) pari a mq 35.57 lorda pari a 42,00mqe un balcone (13.12 mq).

L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, cucina e bagno rivestiti in ceramica, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetri singoli, serrande di colore panna, le pareti sono intonacati e tinteggiati mentre il soffitto è foderato da pannelli di polistirolo e è ad una falda con la parte di altezza minore verso la porta finestra, impianto elettrico sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo, è presente l'impianto del gas, dalla zona soggiorno/pranzo si può accedere ad un balcone , durante il sopralluogo si è potuto constatare le condizioni dell'edificio il quale richiede una ristrutturazione.

I locali hanno altezza media interna di 3,40 mt.

L'accesso allo stabile è consentito da via Antonio Consalvi 2, il fabbricato non è dotato di ascensore.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto in relazione alla vetustà del complesso.

▪ **CONSISTENZA**

Immobile ad uso abitazione nel Comune di Cerveteri provincia di Roma, palazzina A/5, posta al piano secondo interno 23, in Via Antonio Consalvi 2, identificata al catasto urbano al foglio 37 particella 1352 sub 23 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5 superficie catastale 53mq totale escluse aree scoperte 49mq rendita €406,71. Identificazione al catasto terreni sul foglio 37 particella 1538.

L'immobile fa parte di un condominio gestito dall'amministratore

la quota ordinaria condominiale mensile è pari a € 30,00, non sono



stati deliberati lavori straordinari, ad oggi risulta versato gli interi importi delle quote ordinarie condominiali da parte della

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA .

QUESITO N° 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

▪ RISPOSTA AL QUESITO N° 6

La conformità tra la descrizione attuale del bene (palazzina, numero civico, piano etc.) e quella contenuta nel pignoramento risultano uguali a quelle riportate sopra gli atti, i dati catastali sono conformi mentre per la via dell'accesso all'immobile è da via Antonio Consalvi 2, ex via Fontana Morella (da P.R.G.) come riportati in atti, come meglio descritto nel quesito n.1.

QUESITO N° 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;

▪ RISPOSTA AL QUESITO N° 7

L'immobile non può essere sistemato a livello catastale ne all'urbane che al terreni, poiché sono presenti una diversa distribuzione interna e la sanabilità deve avvenire all'edilizia e successivamente possono essere aggiornate le planimetrie catastali. Per quanto riguarda invece la sagoma dell'edificio A/5, non riportato sulle mappe catastali, è un problema condominiale al quale per



legge deve essere approvata una assemblea e la firma dei proprietari dell'intero stabile.

QUESITO N° 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;

▪ RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Il sottoscritto con regolare nota di richiesta copia atti, inoltrata tramite PEC, in data 31.07.2019, ho potuto ritirare il certificato di Agibilità delle n.2 palazzine A/5 e A/6 rilasciato in data 01.02.1979. *(Allegato)*

QUESITO N° 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;

▪ RISPOSTA AL QUESITO N° 9

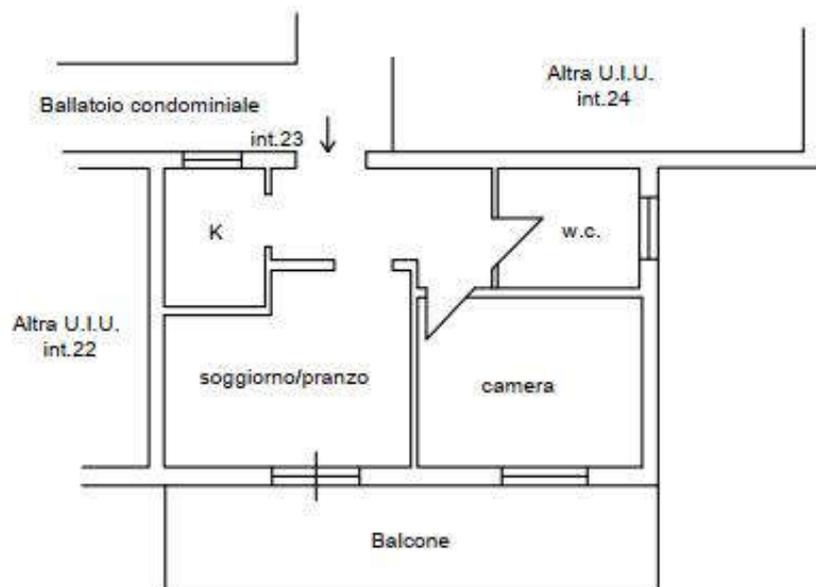
Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è potuto riscontrare una diversa distribuzione interna con una difformità tra gli elaborati presentati al comune (variante n.184 del 28.08.1976 presentata dalla società Vanara a.r.l.), la planimetria catastale presentata in data 29.10.1979 con lo stato dei luoghi.



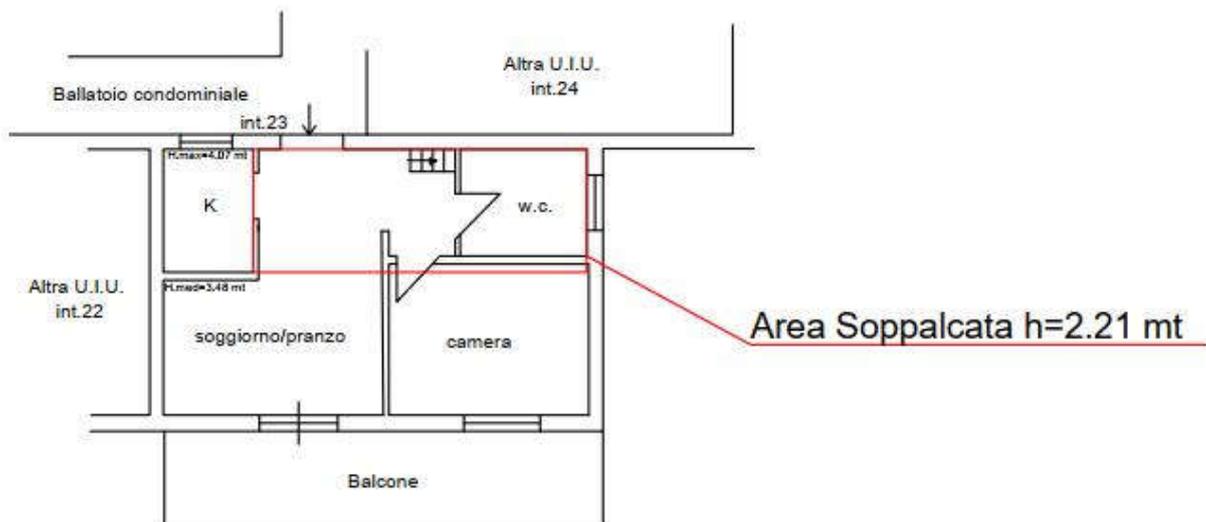
Pianta Tipo approvata con variante n.184 del 28.08.1976



Planimetria catastale presentata il 29.10.1979 difforme dagli elaborati presentati per l'agibilità datati 01.02.1979



Planimetria stato dei luoghi al 22.07.2019



Soppalco utilizzato come camera non conforme alle normative vigenti



Dalle ricerche effettuate al comune di Cerveteri, il sottoscritto ha potuto apprendere che è stato rilasciato certificato di agibilità per le palazzine A/5 e A/6. Come da colloquio con il funzionario si può notare che sulla planimetria (pianta tipo) siano state annotate già il 25.10.1978, una diversa distribuzione interna, annotata dal tecnico comunale a matita. Ma durante le ricerche non sono emersi altri titoli edilizi che potevano attestare tali modifiche, quindi ad oggi posso affermare che sono stati eseguiti senza titolo edilizio.

QUESITO N° 10

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- RISPOSTA AL QUESITO N° 10

AFFIDAMENTO CASA CONIUGALE Con formalità n.2197 del 20.04.2000

alla



QUESITO N° 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;

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

L'immobile risulta occupato dalla

alla data del sopralluogo 22.07.2019.

La _____ è moglie del

_____, separati con sentenza n. _____ ma non riportato

sull'estratto di matrimonio. Con formalità n.2197 del 20.04.2000 il

presidente del tribunale di Civitavecchia Dr. Marco Dell'Utri decide in via provvisoria:

1. Autorizza i coniugi a vivere separati;
2. Affida la casa coniugale alla signora _____ con la facoltà per il coniuge di prelevare gli effetti personali entro 30 giorni dalla data sopra indicata;
3. Affida la figlia minore alla _____ con facoltà per il padre di vederla ogni volta che lo ritenga opportuno previo avviso;
4. Viene stabilito che il marito versi alla moglie, il mantenimento della stessa e della figlia minore una somma mensile pari a lire 1.000.000.

Il sottoscritto tramite estratti di residenza ha potuto constatare che sia la signora _____

Per quanto riguarda il _____ figlio del signor. _____ proprietario della nuda proprietà ceduta dal padre (formalità n.3754 del _____)



,il quale si è riservato l'usufrutto sua vita naturale durante, risulta residente in via

QUESITO N° 12

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

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 12**

Diritto di abitazione a favore della _____ contro il Sig. _____ proprietario dell'immobile tramite atto di compravendita formalità n.4756 del 25.08.1992.

Tale diritto di abitazione è stato concesso alla _____ con Con formalità n.2197 del 20.04.2000 il presidente del tribunale di Civitavecchia Dr. Marco Dell'Utri

QUESITO N° 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;

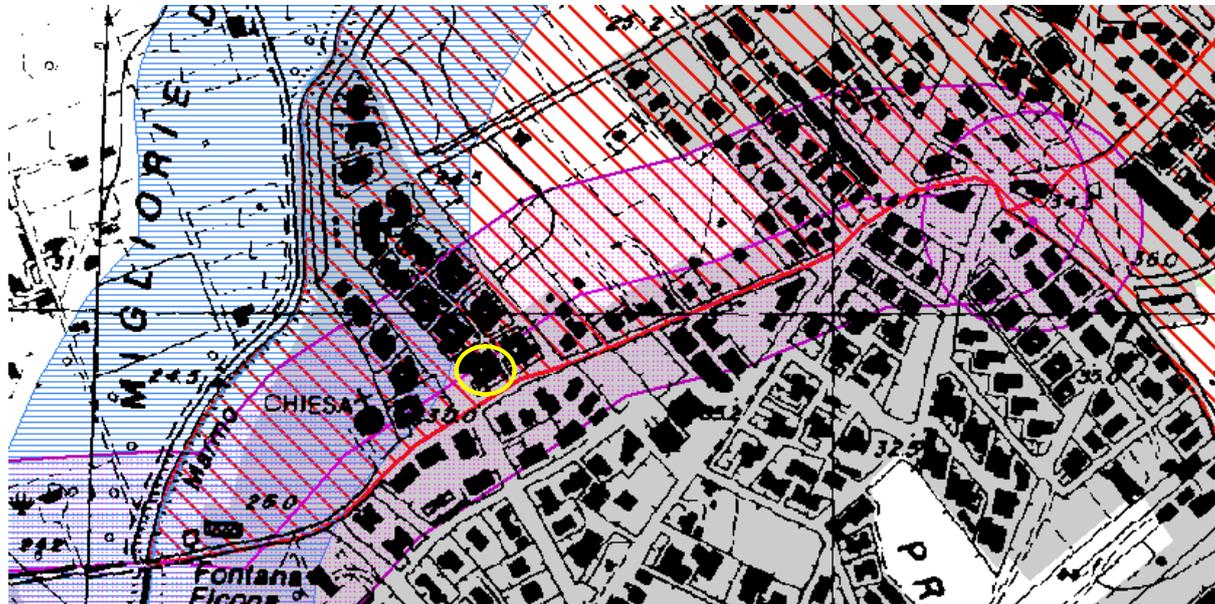
▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

L'immobile risulta ricadere in un area vincolata da come si può notare dalle tavole allegate, per la precisione da beni paesaggistici come da PTPR (Art.41) e da vincolo archeologico 1083/39 da PRG. Non risulta fornito di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Come affermato dall'amministratore Sig. _____ è in regola con il pagamento delle quote ordinarie condominiali, non ci sono altre spese fisse poiché tutte le abitazioni sono autonome come utenze e non sono stati



deliberate spese straordinarie. L'importo annuo delle spese fisse della gestione ordinaria ammontano a circa € 360,00. Non sono presenti gli usi civici.

▪ PTPR TAV. B



Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-  lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

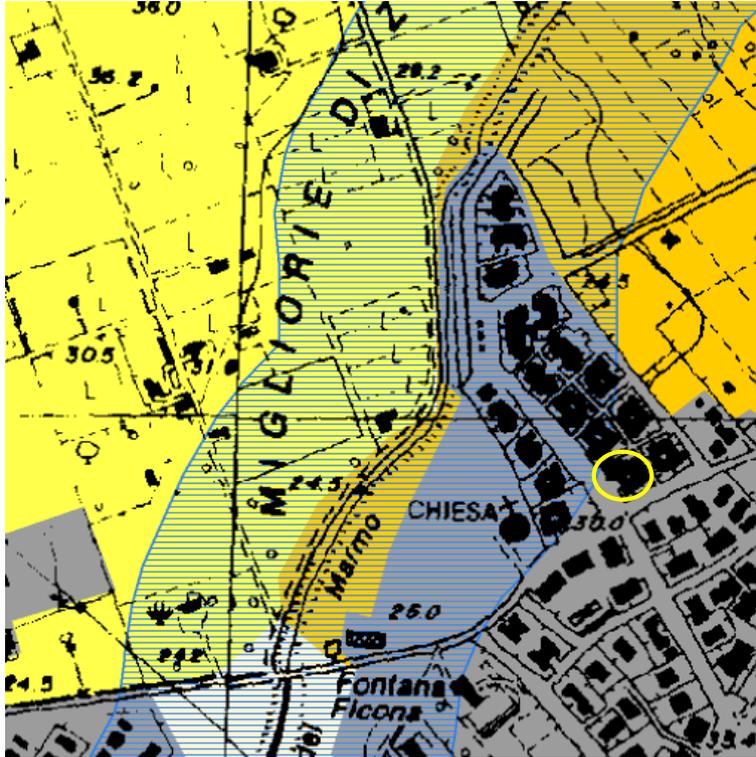
Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

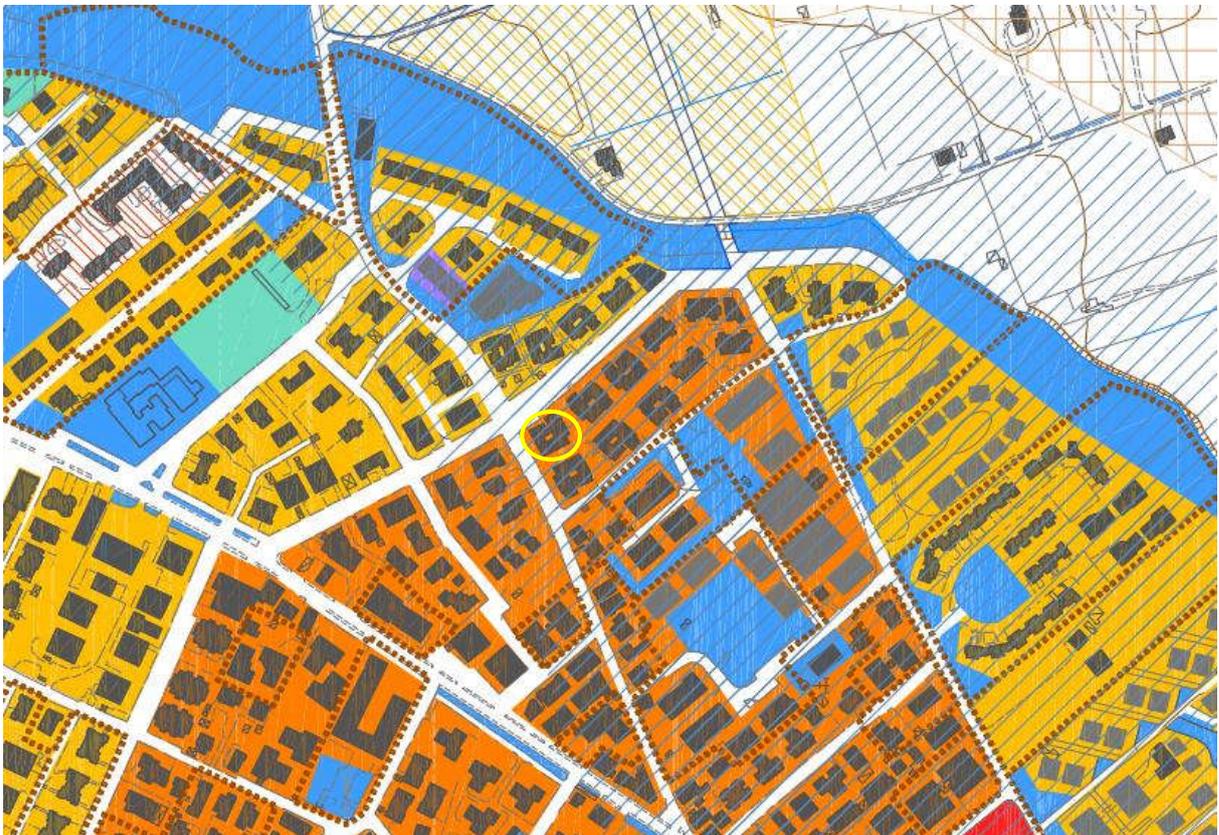
-  a) costa del mare
-  b) costa dei laghi
-  c) corsi delle acque pubbliche
-  d) montagne sopra i 1200 metri
-  f) parchi e riserve naturali
-  g) aree boscate
-  h) università agrarie e uso civico
-  i) zone umide
-  m) aree di interesse archeologico già individuate
-  m) ambiti di interesse archeologico già individuati
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto



- PTPR TAV. A



- TAVOLA PRG



SISTEMA AMBIENTALE

PARCHI E AREE PROTETTE

- Parchi urbani e territoriali
- Parco Naturalistico del Litorale
- Parco Attrezzato del Litorale
- Parco Archeologico Territoriale della Banditaccia
- Vincolo archeologico 1089/39
- Aree gravate da vincoli sovraordinati
- Linea Demanio Marittimo S.I.D.

SISTEMA RELAZIONALE

INFRASTRUTTURE

- Infrastrutture tecnologiche e relativa fascia di rispetto
- Viabilità urbana da adeguare o di nuovo impianto
- Viabilità territoriale da adeguare o di nuovo impianto

INFRASTRUTTURE VERDI

- Percorsi verdi di fruibilità ambientale

SISTEMA INSEDIATIVO

TESSUTI STORICI

- Centro storico di Cerveteri
- Nuclei storici di Sasso e Cert

TESSUTI CONSOLIDATI

- Tessuti consolidati di primo ampliamento
- Tessuti consolidati di primo ampliamento: Valcanneto
- Tessuti consolidati di primo ampliamento: Ceranova
- Tessuti consolidati di secondo ampliamento
- Tessuti consolidati di espansione recente
- Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/62
- Piani attuativi previgenti e in corso di attuazione

TESSUTI DA CONSOLIDARE

- Tessuti da consolidare: Cerveteri
- Tessuti da consolidare: Borghi Agricoli
- Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi di Cerquetto, Furbara e Campo di Mare (L.R. 28/80).
- Programmi Integrati degli ambiti strategici: Il Fronte Mare
- Programmi Integrati degli ambiti strategici: La Porta di Cerveteri
- Ambiti da attuare attraverso PRINT
- Tessuti per attività

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti per la costruzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP
- Ambiti a trasformabilità potenziale per la costruzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati
- Ambiti per la costruzione di tessuti prevalentemente per attività: programma Integrato "Parco del Candelero"
- Ambiti per la costruzione di tessuti prevalentemente per attività

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI

ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI

- Servizi di livello urbano
- Verde e servizi pubblici di livello locale
- Fascia di rispetto dimitoriale

ATTREZZATURE PER SERVIZI PRIVATI

- Servizi privati
- Verde privato attrezzato
- Verde privato di conservazione

TESSUTI CONSOLIDATI

- Tessuti consolidati di primo ampliamento
- Tessuti consolidati di primo ampliamento: Valcanneto
- Tessuti consolidati di primo ampliamento: Ceranova
- Tessuti consolidati di secondo ampliamento
- Tessuti consolidati di espansione recente
- Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/62
- Piani attuativi previgenti e in corso di attuazione

SISTEMA AMBIENTALE

PARCHI E AREE PROTETTE

- Parchi urbani e territoriali
- Parco Naturalistico del Litorale
- Parco Attrezzato del Litorale
- Parco Archeologico Territoriale della Banditaccia
- Vincolo archeologico 1089/39
- Aree gravate da vincoli sovraordinati
- Linea Demanio Marittimo S.I.D.

• USI CIVICI



QUESITO N° 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;

- **RISPOSTA AL QUESITO N° 14**
 - a) L’immobile risulta indivisibile.
 - b) L’immobile non è pignorato pro-quota.

QUESITO N° 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;

- **RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

L’immobile può essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N° 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;

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N° 16**

Stante la ragione pratica della stima, la valutazione in esame sarà sviluppata sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato.

Il più probabile valore di stima, in una situazione di libero mercato, il metodo che si ritiene applicabile e più attendibile oggi in uso, è il metodo di " stima sintetica - comparativa", articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, con caratteristiche costruttive e posizioni di mercato simili.

Si è effettuata, pertanto, una ricerca di mercato tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche e tramite intervista ai tecnici comunali ed operatori del settore al fine di individuare il valore al metro quadro.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale del sottoscritto C.T.U..

Si è quindi tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche di zona relativamente all'assetto urbanistico (servizi e collegamenti), alle condizioni di mercato, al bacino di utenza, al contesto ambientale ed economico-sociale e infine, alle condizioni di mercato.

Hanno inoltre influito, in particolare, lo stato conservativo , la tipologia, la struttura, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, la capacità di reddito immobiliare, secondo una serie



di parametri di influenza ascendente e discendente rispetto al valore unitario.

È opportuno precisare inoltre che, stante la natura (durata, tipologia, data di registrazione, ecc.) del contratto di locazione attualmente in essere, verrà predisposto sia il valore dell'immobile allo stato libero sia quello allo stato locato al fine di fornire maggiori elementi di valutazione alla procedura.

- **STIMA**

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato secondo semestre 2018 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO AL SECONDO SEMESTRE 2018 DELL'IMMOBILE STIMATO IN BLOCCO, NUDA PROPRIETA'

€/MQ. 1.350,00. Si applicano dei coefficienti per ottenere il valore al MQ. delle varie categorie di spazio.

- Appartamento mq. 42 x 100% = mq. 42
- Balconi mq. 13.12 x 30% = mq. 3,94

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE MQ. 46,00 (arrotondata)

Per ottenere il valore immobiliare al secondo semestre 2018 si moltiplica le consistenze per il valore al mq:



- **Appartamento** MQ. 46 x €/MQ. 1.350,00 = **€ 62.100,00** (Valore della piena proprietà)

- **Ristrutturazione** € 62.100,00 - 15% = € 9.315,00 (da decurtare al valore totale)

- **Sanatoria** all'articolo 6 - bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 opere edilizie eseguite senza titolo (diversa distribuzione interna) sanabile con € 1.000,00 oltre € 200,00 diritti istruttoria comune di Cerveteri. (da decurtare)

- **Aggiornamento catasto urbano** planimetria catastale con DOCFA € 50,00 spese per presentazione; (da decurtare)

- **Parcella professionale Geometra** per pratica di sanatoria e aggiornamento catastale € 2.300,00 (da decurtare)

TOTALE DECURTATO DELLE SPESE € 49.235,00

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Valore della piena proprietà	€ 49.235,00
Età dell'usufruttuario	62 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	68,75
Valore dell'usufrutto	€ 27.079,25
Valore della nuda proprietà	€ 22.155,75

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2019 DELL'UNITA IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO.

VIENE STIMATO IN € 49.235,00
(quarantanovemiladuecentotrentacinqueuro/00)

▪ **CONCLUSIONI**

La presente relazione viene depositata telematicamente oltre una copia in originale per il Tribunale.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. Certificato di agibilità;



2. documentazione fotografica;
3. visura dell'immobile storica;
4. Ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità;
5. Estratti degli elaborati variante n.184;
6. Planimetria catastale;
7. N.3 planimetrie redatte dal sottoscritto;
8. Estratto di mappa;
9. Estratto art.41 PTPR;
- 10.Certificato di stato libero;
- 11.N°3 certificati di residenza;
- 12.Estratto di matrimonio;
- 13.Formalità decreto affidamento della casa coniugale;
- 14.Nota di trascrizione atto di compravendita;
- 15.Richiesta copia atti comune di Cerveteri;
- 16.Quadro sinottico;

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale Di Civitavecchia.

Civitavecchia 13 settembre 2019

IL C.T.U.
Geom. Rinaldi Daniele

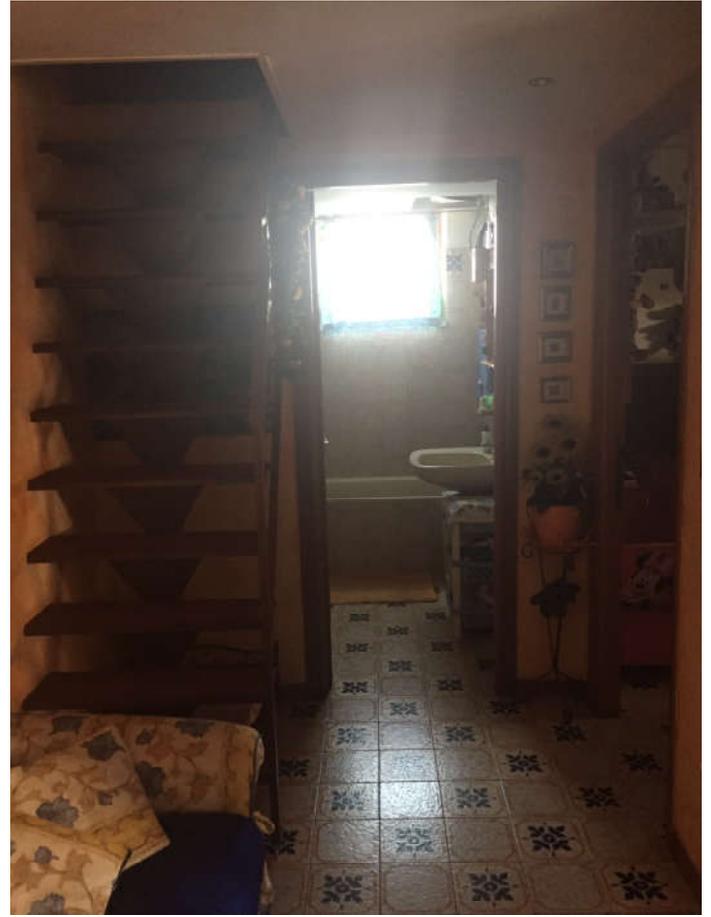
RACCOLTA FOTOGRAFICA

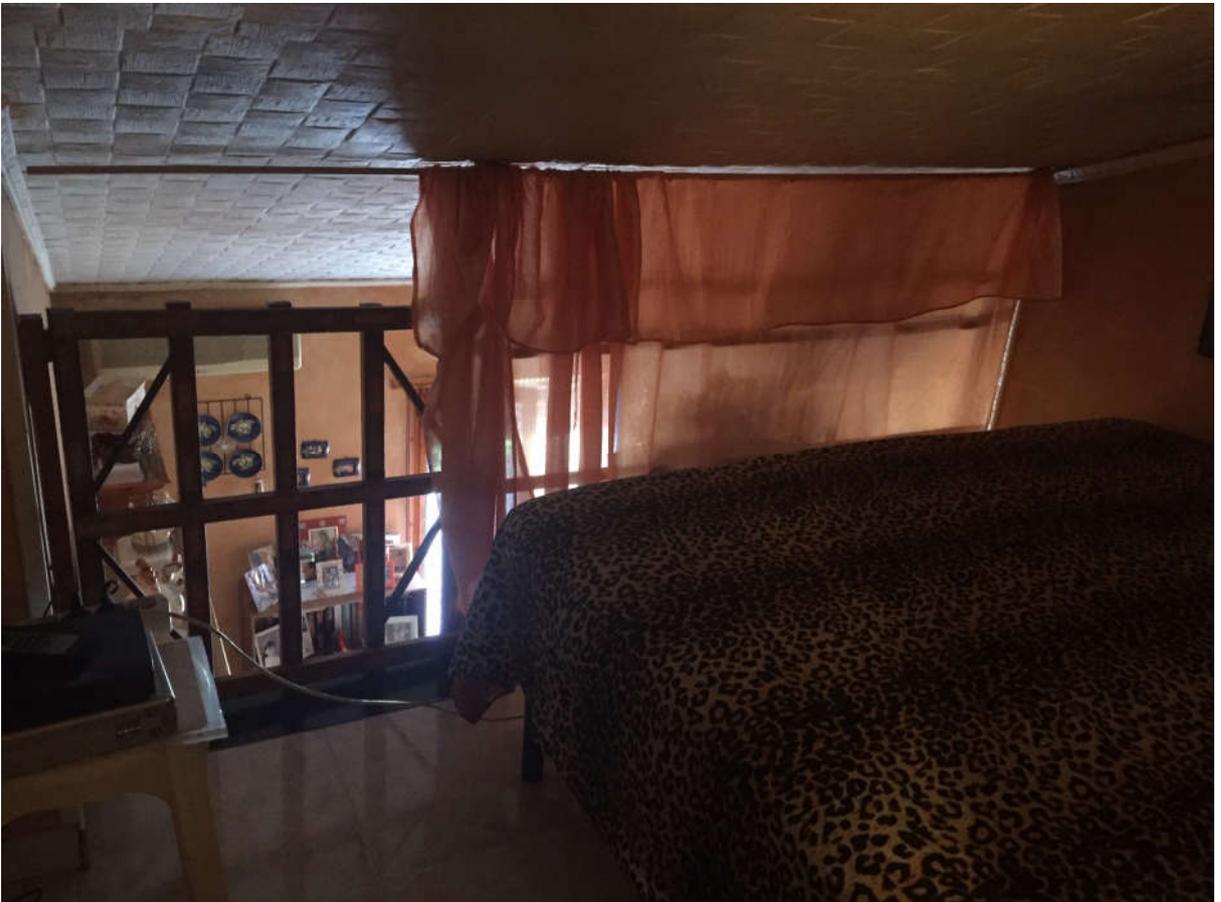


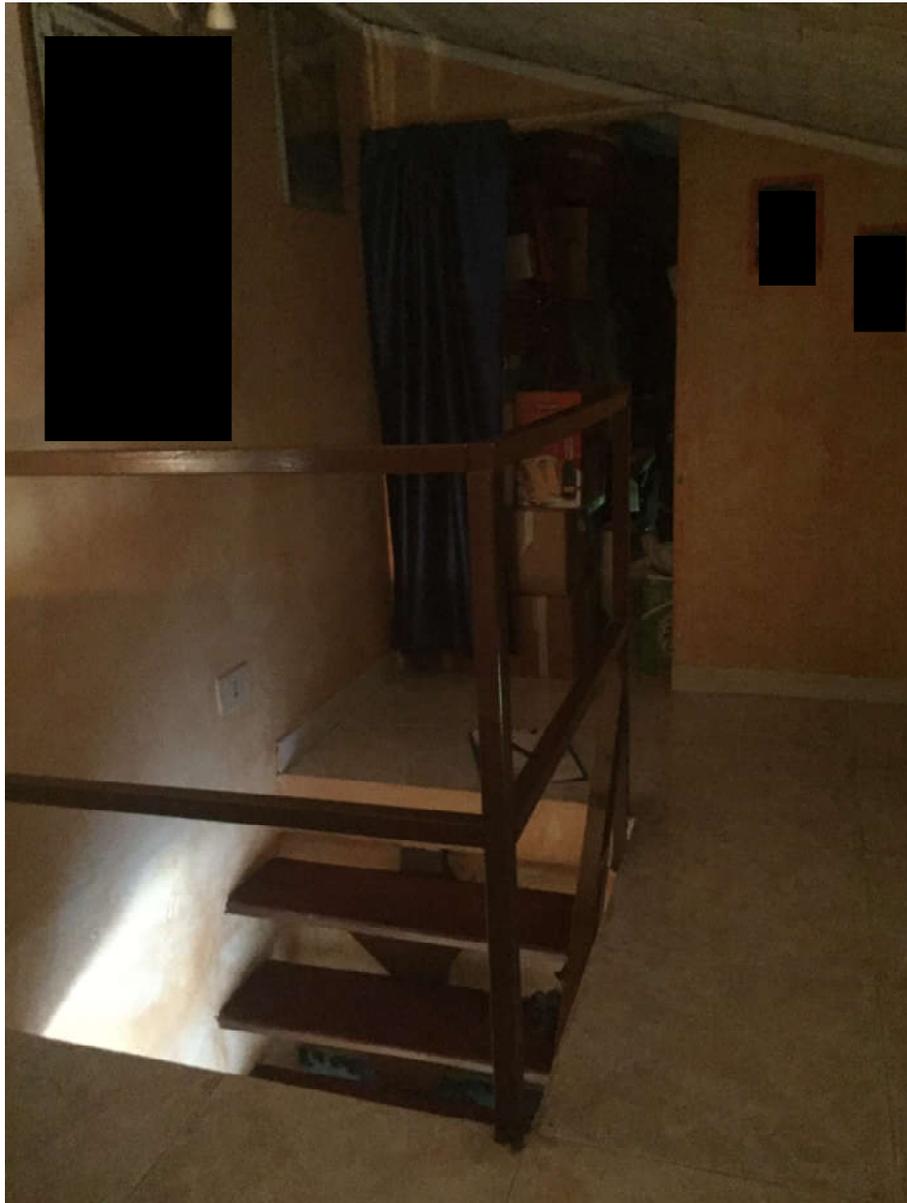


Attuale stato dei luoghi
Via A.Consalvi 2











Civitavecchia 13 settembre 2019

IL C.T.U.
Geom. Rinaldi Daniele

