

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE RGE 8/2022

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. FABIO ARMIDA**

CUSTODE: **AVV. PIETRO PAGLIA FABRIS**

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 10
Quesito A.2	pag. 10
Quesito A.3	pag. 10
Quesito A.4	pag. 11
Quesito A.5	pag. 11
Quesito B.6	pag. 12
Quesito C.7	pag. 15
Quesito C.8	pag. 15
Quesito D.9	pag. 15
Quesito D.10	pag. 15
Quesito D.11	pag. 19
Quesito E.12	pag. 19
Quesito E.13	pag. 21
Quesito F.14	pag. 21
Quesito G.15	pag. 21
Quesito G.16	pag. 21
Quesito H.17	pag. 22
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 27

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

A. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° co. 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:

2a - In primo luogo,

2a.1 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:

2a.2 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.

2b - In secondo luogo,

2b.1 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).

2b.2 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.

2c - In terzo luogo,

2c.1 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.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

C. Storia e identificazione catastale

7) accerti la **conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

7a se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



7b se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

7c 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.

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

D. Situazione urbanistica

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.**

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

F. Vincoli e oneri condominiali

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

G. Identificazione dei lotti

15) 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

H. Stima

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge



aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) **ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 17/03/2022 aveva accettato l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Cerveteri – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso – estrazione in copia degli atti previo richiesta diretta ai notai ancora in attività e previo accesso telematico all'Archivio notarile di Roma;
6. Acquisizione certificazioni Anagrafiche (residenza, stato civile, stato di famiglia, matrimonio);
7. Sopralluoghi di accesso alla proprietà con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzione grafica all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 11/03/2022 veniva nominato C.T.U. con provvedimento del Giudice;
- in data 17/03/2022 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Pietro paglia Fabris per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, e nel frattempo procedendo tempestivamente con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- in data 23/03/2022 provvedeva a redigere e trasmettere al Notaio Marco Pinto la richiesta di copia del titolo di possesso riguardante l'immobile intestato ai debitori; contestualmente provvedeva a redigere e trasmetteva al Notaio Aldo Garofalo la richiesta di copia del titolo di provenienza riguardante l'immobile;

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- in data 24/03/2022 acquisiva copia del titolo di possesso precedentemente richiesta al Notaio Pinto;
- in data 29/03/2022 provvedeva ad eseguire ispezione presso il N.C.E.U. e acquisiva le visure catastali, le planimetrie e la mappe relative all'immobile;
- in data 31/03/2022 provvedeva a redigere e presentare presso l'Archivio Notarile di Roma la richiesta di copia del titolo di provenienza del Notaio Roberto Armati riguardante l'immobile;
- in data 10/04/2022 provvedeva a redigere e presentare istanza di accesso agli atti di archivio edilizio presso il Comune di Cerveteri;
- in data 10/04/2022 provvedeva a redigere e presentare richiesta di attestazione di assenza/sussistenza usi civici all'ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri;
- in data 15/04/2022, previa regolare comunicazione Racc. A/R trasmessa dal Custode nominato Avv. Paglia Fabris, provvedeva a effettuare il primo sopralluogo presso l'immobile staggito alle ore 9:30 alla presenza continua del Custode, durante il quale constatavano l'assenza dei debitori, dunque veniva messo a verbale il mancato accesso, rimandando a nuova data un secondo sopralluogo previa convocazione delle parti;
- in data 13/05/2022 provvedeva a redigere e trasmettere comunicazione di sollecito all'Archivio Notarile di Roma riguardo la copia dell'atto di provenienza del Notaio Armati precedentemente richiesta;
- in data 17/05/2022 acquisiva l'attestazione di assenza usi civici precedentemente richiesta al Comune;
- in data 17/05/2022 acquisiva copia del titolo di provenienza del Notaio Armati precedentemente richiesta all'Archivio Notarile di Roma;
- in data 22/05/2022 provvedeva a redigere e trasmettere comunicazione di sollecito all'archivio del Comune riguardo l'istanza di accesso agli atti precedentemente presentata;
- in data 24/05/2022 acquisiva dall'archivio del Comune una prima parte della documentazione edilizia precedentemente richiesta;
- in data 26/05/2022, in seguito all'analisi della documentazione edilizia acquisita, provvedeva a redigere e presentare chiarimenti e approfondimenti riguardo altre documentazioni di archivio edilizio sin lì mancanti;
- in data 24/06/2022, previa regolare comunicazione Racc. A/R trasmessa dal Custode nominato Avv. Paglia Fabris, provvedeva ad effettuare nel rispetto delle norme anticovid-19 il secondo sopralluogo presso l'immobile staggito alle ore 16:00 alla presenza continua del Custode, durante cui rinvenivano la presenza dei debitori uno dei quali però affetto da Covid-19 pertanto, previa esibizione del certificato di tampone

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



effettuato nella giornata stessa, provvedevano a redigere il verbale senza poter accedere all'immobile e dunque rimandando a nuova data un terzo sopralluogo previa comunicazione di guarigione dalle parti nei seguenti 7÷10 gg;

- in data 11/07/2022, previa regolare comunicazione e previa conferma di guarigione da parte dei debitori, provvedeva ad eseguire nel rispetto delle norme anticovid-19 il terzo sopralluogo di accesso presso l'immobile, alla presenza continua di [REDACTED] assente [REDACTED] durante il quel provvedeva ad effettuare i rilievi metrici fotografici dell'immobile staggito e relative pertinenze;
- in data 13/07/2022 provvedeva ad eseguire ispezione ed estrazione atti ipotecari presso al Conservatoria di Civitavecchia, per immobile e per soggetti;
- in data 13/07/2022 acquisiva i certificati anagrafici dei debitori conviventi (stato civile, famiglia, residenza);
- in data 19/07/2022, acquisito il nominativo in sede di accesso e rilievi, provvedeva a redigere e presentare all'Amministrazione di Condominio la richiesta di bilancio e documentazioni inerenti l'immobile staggito;
- in data 01/08/2020 acquisiva le documentazioni condominiali precedentemente richieste;
- in data 02/08/2022 provvedeva a redigere e presentare richiesta di sollecito all'archivio del Comune circa i chiarimenti e ulteriori documentazioni precedentemente richieste;
- in data 04/08/2022 riceveva riscontro negativo dall'archivio rispetto le richieste di chiarimento e documentazioni ulteriori precedentemente inoltrate;
- in data 04/08/2022, a seguito degli esiti delle ulteriori ricerche di archivio, provvedeva a redigere e presentare all'ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri richiesta di attestazione di mancato reperimento in archivio di parte delle documentazioni edilizie riguardanti l'immobile staggito;
- in data 24/08/2022 acquisiva l'attestazione precedentemente richiesta all'ufficio Urbanistica di Cerveteri;

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	DOC.
PST GIUSTIZIA	Giuramento	17/03/2022	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	-
	Deposito istanza al GE	-	-	-
	Deposito Elaborato finale	Entro il 24/09/2022		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	29/03/2022	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria AdE	13/07/2022	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegati n°2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano	-	Immagini allegate nel presente elaborato peritale	-
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR	-	Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	-
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		DOC.
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Lic. Edilizia n. 12/1977 rilasciata a Monte Papparano Srl Conc. n. 43/1982 in variante all Licenza rilasciata a Monte Papparano Srl (assenti elaborati grafici) Certificato Abitabilità n. 24 08/03/1982 CILA n. 25121 10/06/2016 (invalidata) intesta a Ricci D.		Allegato n°5
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Istanza Attestazione Resp. U.T.E.: <u>assenza usi civici</u> Istanza Attestazione Resp. U.T.E.: <u>mancato reperimento grafico documentale in archivio edilizio</u>		Allegato n°4
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze;		Allegato n°1
	Conservatoria	Ispezioni ipotecarie a pagamento		Allegato n°2
	Locazioni	Non sussiste		
ANAGRAFE	Anagrafe	Certificati Stato Civile, di famiglia, Residenza		Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita	Notaio Marco Pinto 23/06/2016 nn. 4506/3108 trascritta il 28/06/2016 Reg. Part. 4607 da [REDACTED] a [REDACTED]		Allegato n°6
	Successione	12/08/2014 Rep. 749/9990 trascritta il 25/08/2014 Reg. Part. n.6820 da [REDACTED] (de cuius) a [REDACTED].		
	Compravendita	Notaio Aldo Garofalo 11/02/2003 Rep. 87870 trascritta il 18/02/2003 Reg. Part. 1274 da [REDACTED] a [REDACTED]		
	Compravendita	Notaio Roberto Armati 31/01/1997 trascritta il 03/03/1997 Reg. Part. 916 da [REDACTED] a [REDACTED]		

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	DOC.
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo 1	15/04/2022 (9:30-10:00)	Previa convocazione tramite racc. A/R, alla presenza continua del Custode, si constatava l'assenza dei debitori, dunque veniva messo a verbale il mancato accesso, rimandando a nuova data il secondo sopralluogo previa convocazione delle parti	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo fotografico
	Sopralluogo 2 Accesso	24/06/2022 (16:00-16:30)	Previa convocazione tramite racc. A/R, alla presenza continua del Custode, si constatava la presenza dei debitori uno dei quali però affetto da Covid-19 dunque, previa esibizione del certificato di tampone effettuato nella giornata stessa, si provvedeva a redigere il verbale senza poter accedere all'immobile e dunque rimandando a nuova data il terzo sopralluogo previa comunicazione di guarigione delle parti nei seguenti 7÷10 gg	Allegato n°7 Verbale
	Sopralluogo 3 Accesso e rilievi	11/07/2022 (9:00-10:00)	Previa convocazione, alla presenza continua di ██████████ assente ██████████ si provvedeva ad effettuare i rilievi metrici fotografici dell'immobile staggito e relative pertinenze	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo fotografico Allegato n°9 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04/10/2022	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	-	Vedi fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	-
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	-

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C – c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	22/02/2022		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
Segnalazioni al Giudice: <u>Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetto ed immobile (Allegato n°2)</u>				

Quesito A.2c) - Certificati

Certificato di Stato Civile: Il procedente NON ha depositato i certificati anagrafici del debitore. Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati (Allegato n° 3)

Certificato di matrimonio: Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio. I debitori sono conviventi in stato civile libero, non risulta presente agli atti il certificato di matrimonio (Allegato n° 3)

Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°2)

- **Immobile FG. 54 PART. 55 SUB. 77 - Tipo: Abitazione civile A/2**

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 – Reg. Part. 1274 Reg. Gen. 1817 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Rep. 87870 del 11/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
ISCRIZIONE del 18/02/2003 – Reg. Part.2912 Reg. Gen. 1818 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Rep. 87871 del 11/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti correlati: 1- Comunicazione n.1055 del 30/08/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 30/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40bis D.lgs 385/1993)
TRASCRIZIONE del 25/08/2014 – Reg. Part. 6820 Reg. Gen. 8492 Pubblico ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 749/9990 del 12/08/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE del 28/06/2016 – Reg. Part. 4607 Reg. Gen. 6345 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Repertorio 4506/3108 del 23/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 28/06/2016 – Reg. Part. 4608 Reg. Gen. 6346 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Rep. 4506/3108 del 23/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
ISCRIZIONE del 01/07/2016 – Reg. Part. 879 Reg. Gen. 6426 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Rep. 4507/3109 del 23/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDAZIONE] contro [REDAZIONE] [REDAZIONE] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà per euro 260.000,00€ di cui 130.000,00€ per sorte capitale. Durata 25 anni
TRASCRIZIONE del 16/02/2022 – Reg. Par.t 1064 Reg. Gen. 1424 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Rep. 66 del 17/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- **Soggetto BEFANI DIEGO (1985)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2016 – Reg. Part. 4607 Reg. Gen. 6345 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Repertorio 4506/3108 del 23/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Cerveteri (Rm)
ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2016 – Reg. Part. 879 Reg. Gen. 6426 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Rep. 4507/3109 del 23/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà per euro 260.000,00€ di cui 130.000,00€ per sorte capitale. Durata 25 anni. Immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE del 16/02/2022 – Reg. Par.t 1064 Reg. Gen. 1424 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Rep. 66 del 17/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Cerveteri (RM)

- **Soggetto** [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2016 – Reg. Part. 4607 Reg. Gen. 6345 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Repertorio 4506/3108 del 23/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Cerveteri (Rm)
ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2016 – Reg. Part. 879 Reg. Gen. 6426 Pubblico ufficiale PINTO MARCO Rep. 4507/3109 del 23/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà per euro 260.000,00€ di cui 130.000,00€ per sorte capitale. Durata 25 anni. Immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE del 16/02/2022 – Reg. Par.t 1064 Reg. Gen. 1424 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Rep. 66 del 17/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Cerveteri (RM)

Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]. (Allegato n°6)	NO
PROVENIENZA (1. F): Notaio Roberto Armati, 31/01/1997 trascritto il 03/03/1997 Reg. Part. 916 da [REDACTED] a [REDACTED]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Notaio Marco Pinto, da [REDACTED] a [REDACTED]. (2016) Successione per causa di morte, da [REDACTED] a [REDACTED] (2014) Notaio Aldo Garofalo, da [REDACTED] a [REDACTED] (2003)	

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito precedente (Allegato n°6)



B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito B.6) - Descrizione del compendio

• Descrizione immobile 1

Immobile residenziale	Tipo : Abitazioni civili A/2								
COMUNE	CERVETERI (RM)								
VIA / CIVICO	Via Montepalano n. 15, 00055								
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE								
	PT						Sup. Utile ≈ 49,80mq		
							Sup. Lorda ≈ 57,50mq		
	Pertinenze dirette (corti; portico)						Sup. Lorda ≈ 71,70mq		
	TOTALE						SUP. CATASTALE ≈ 67,00mq		
RILIEVO METRICO / RILIEVO FOTOGRAFICO				Allegati nn°8-9					
CONFINI									
Distacco su Via Montepalano; distacco su Via Fregene; altre proprietà confinanti									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
54	55	77		A/2	2	3,5 vani	Totale: 67,00mq escl. aree scoperte: 57,00mq	€ 442,86	
Indirizzo: Via Montepalano n°15, PT, Int. 1 Scala E, 00052, Cerveteri (Rm)									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
<p>L'area in cui si trova ubicato il compendio in esame, urbanizzata con presenza di edifici di abitazione misti del tipo civile condominiale e isolato uni-bi-quadrifamiliare, fa parte di una lottizzazione denominata Cerenova localizzata nel territorio del comune di Cerveteri, a ridosso del litorale (località componente Marina di Cerveteri), costituente zona di espansione all'attualità oramai completata dagli anni '70, posta fra la ferrovia Roma-Civitavecchia-Pisa e la SS1 Aurelia. Il lotto su cui insiste l'insediamento denominato Isola 17 (già 1), di cui fa parte il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, si trova a ridosso della SS1 Via Aurelia, delimitato dalla via Montepalano (privata a servizio del fabbricato) e via Fregene. La località è a prevalente destinazione residenziale, a vocazione villeggiatura ma da un decennio soggetta a crescente sviluppo di residenti permanenti. Nelle immediate vicinanze dell'unità in oggetto sono presenti attività commerciali di prima necessità, supermercato, agenzia di Poste Italiane, poco più distante la caserma dei VVF, scuola media/elementare, un'area a verde pubblico attrezzata; dista circa 500 m dalla stazione ferroviaria, 2,5 km dal mare e circa 7 km dal centro abitato di Cerveteri. L'immobile in oggetto (PT) è porzione componente un fabbricato condominiale di tre livelli (PT, P1, P2), a cui si accede da quota stradale su Via Montepalano, composto di diversi vani scala e realizzato in struttura reticolare travi/pilastrini in c.a. e tamponature in muratura rivestita in intonaco e tinteggiatura bianca, con coperture a falde inclinate rivestite in coppi laterizi. Il fabbricato costruito fra il 1977 e il 1982 versa in stato di conservazione poco meno di sufficiente, da sottoporre a manutenzione ordinaria esterna</p>									
CARATTERISTICHE INTERNE									
<p>L'unità immobiliare in oggetto risulta composta di un livello (PT), dotata di due corti giardino, una posta su Via Montepalano (≈ 18,30mq, NordEst, civ. 15 scala E Int. 1) con annesso portico (≈ 9,15mq) una su Via Fregene (≈ 38,90mq, SudOvest, civ. 60), entrambe per lo più pavimentate, perimetrare con parapetti in muratura sovrapposte da recinzioni ovvero siepi, dotate di cancelli di accesso, rispettivamente pedonale e carrabile. All'interno l'unità immobiliare si presenta composta di soggiorno/pranzo/AC (≈ 25,50mq), piccolo disimpegno (≈ 2,60mq), bagno (≈ 4,00mq), e due vani ad uso camere (rispettivamente ≈ 7,90mq e ≈ 9,80mq). Tutti gli ambienti, eccetto bagno e disimpegno, risultano</p>									

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



dotati di portefinestre in normale stato di conservazione (in PVC bianco, con vetrocamera), dunque di areazione/illuminazione naturale. Risultano presenti persiane in alluminio antracite, in normale stato conservativo su uno dei tre ambienti esistenti lato via Fregene. Internamente l'immobile, con finiture non di pregio, presenta maioliche di rivestimento al bagno e nell'angolo cottura, oltre che naturalmente a pavimento in tutte gli ambienti; pareti e soffitti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura (bianca o variopinta), dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento termoautonomo con caldaia esterna e termosifoni, condizionatore in uno dei vani ad uso letto (l'ultima ristrutturazione interna dovrebbe risalire al 2016, anno di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna di cui alla C.I.L.A., seppur invalidata per cause amministrative) di cui non è stato possibile risalire alle dichiarazioni e certificazioni di legge. L'immobile è dotato di doppio affaccio, NordEst e SudOvest ma è privo di vista panoramica. Nel complesso l'immobile si presenta in stato di conservazione normale, fatta eccezione per alcuni episodi di umidità di condensa a soffitti dei vani utilizzati come camere e al bagno (probabilmente dovuti a ponti termici e alle abitudini degli occupanti rispetto i ricambi d'aria quotidiani e l'utilizzo del riscaldamento invernale).

- **Esercizio opzione IVA**

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

La compravendita è avvenuta fra privati nel 2016. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.
--





Inquadramento satellitare immobile situato nel tessuto urbano fraz. Ceranova, Comune di Cerveteri (Rm) – fonte GoogleMaps

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- Conformità e corrispondenza

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI (Allegato n°1.a)

- Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

7a/b/c: non sussiste

- Mappe censuarie

Acquisizione delle mappe censuarie: SI

Quesito C.8)

Aggiornamento catasto: La documentazione e gli identificativi catastali vigenti in archivio N.C.E.U. consentono la vendita. L'unità immobiliare risulta accatastata e identificabile mediante i dati riportati in certificato catastale vigente, il fabbricato in cui è ubicata risulta inserito in mappa (Allegato n°1) La pianta catastale risulta aggiornata il 15/06/2016 a seguito di pratica C.I.L.A. datata 10/06/2016 presentata ai fini delle opere di manutenzione straordinaria eseguite per la diversa distribuzione interna (attuale angolo cottura) preliminarmente alla compravendita di cui al titolo di possesso estratto all'attualità di Notaio Pinto M. e datato 23/06/2016 (Allegato n° 6). Si precisa che la C.I.L.A. sopracitata risulta tuttora invalidata a seguito di comunicazione trasmessa dal Comune di Cerveteri: per approfondimenti si rimanda alla risposta al quesito D.10.

Sommariamente la pianta presenta distribuzione e consistenza interne corrispondenti a quanto rilevato all'attualità. Si ritiene opportuno segnalare che nel mappale non risultano indicati i confini delle corti pertinenziali poste al PT di tutto il fabbricato, su entrambi i fronti: trattandosi di fattispecie che riguarda l'intero edificio si potrà provvedere all'aggiornamento ed integrazione tramite procedura catastale condominiale collettiva.

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

- Strumento urbanistico comunale

P.R.G. Piano Regolatore Generale approvato come da Delibere di G. R. Lazio n°3505/1980 e n°5184/1981 *Zona litorale "Cerenova - Lottizzazione fatta salva"* e successiva variante di adozione P.R.G. come da Delibera di C.C. n°18/2017 *Tessuti consolidati di primo ampliamento: Cerenova*; La destinazione d'uso è residenziale.

- CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): /

Quesito D.10) - Conformità

- Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°5)

Premessa

La cronologia e l'analisi urbanistica della lottizzazione, e le ispezioni di archivio, si sono rivelate piuttosto complesse.

Il fabbricato di cui è porzione componente l'unità immobiliare staggita - identificata con Scala E, PT, Int. 1, Sub. 77 - è ubicato su lotto denominato Isola 1 (poi Isola 17) a sua volta parte componente una più ampia lottizzazione di cui fanno



parte diverse Isole (lotti) denominate originariamente 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (nel corso del tempo e delle varianti rinominate con numeri progressivi diversi), legittimate da diverse licenze edilizie, tra cui n. 68 del 01/06/1973 (Isola 7), n. 72 del 01/06/1973 (Isola 10), n. 63 del 01/04/1976 (Isola 5, poi Isola 22), n. 12 del 11/01/1977 (Isola 1, poi Isola 17), n. 11 del 11/01/1977 (Isola 4, poi Isola 21), n. 61 del 29/06/1977 (Isole 2/3, poi Isole 19/20), n. 59 del 22/04/1978 (Isola 9, poi Isola 14), intestate al costruttore [REDACTED]

A sua volta, la licenza n. 12 del 11/01/1977 (quella dell'Isola 1 relativa all'immobile staggito), era derivata dalle n. 414 del 18/12/1969, n. 53 del 19/02/1970, n. 292 del 13/12/1971, n. 130 del 14/04/1972, n. 69 del 01/06/1973.

In data 04/03/1982 è stata poi rilasciata la variante n. 43, riguardante tutte quelle precedentemente rilasciate, relative alle Isole 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10: *«la variante riguarda per le isole 1, 4, 5, 7, 10 un aumento di volume conseguente il rialzamento delle linee di gronda e per le isole 2/3, 9 lievi modifiche planimetriche e di prospetto come da progetti allegati con diminuzione complessiva di volume»*. (estratto da Certificato di concessione in variante n. 43/1982 - Allegato n°5).

Esiti delle ispezioni

- Il titolo edilizio legittimante la costruzione dell'Isola 1 (poi 17) relativa al fabbricato condominiale - individuato con via Montepalano n°15, composto di n. 3 livelli (PT, P1, P2) e suddiviso in n. 13 Scale (da A a Q) - nel quale è ubicato l'immobile staggito appartenente alla scala E, Int. 1, è la variante n.12 del 11/01/1977: in archivio edilizio del Comune di Cerveteri è stato reperito, fra le altre pregresse licenze, il certificato di variante e i relativi elaborati grafici di progetto (Allegato n°5), in cui sono identificabili le planimetrie-tipo degli immobili posti al piano terra e i relativi prospetti su strade (dunque dell'immobile staggito);
- Le ricerche di archivio non hanno invece avuto esito positivo riguardo il reperimento degli elaborati grafici di progetto di variante n. 43 del 04/03/1982 relativa alla licenza n. 12 del 11/01/1977 Isola 1 (poi 17); bensì sono stati reperiti i soli elaborati grafici delle Isole 2/3 (poi 19/20) e Isola 9 (poi 14) e il certificato di variante (da cui appunto l'estratto citato nel periodo finale della premessa): ciò pertanto non ha permesso al C.T.U. di verificare se e quali variazioni ci siano state nel 1982 rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla n. 12 del 11/01/1977 (Allegato n°5).
Per tale motivo è stata richiesta un'attestazione all'ufficio tecnico Urbanistica circa il parziale mancato reperimento documentale da parte dell'archivio (vedi **Allegato n°4**)
- Il Certificato di Abitabilità n. 24 rilasciato al costruttore il 08/03/1982 è stato reperito (Allegato n°5)
- Riguardo l'immobile staggito, infine, è stata reperita la C.I.L.A. prot. 25121 del 10/06/2016, per modifiche interne ai fini della diversa distribuzione, che però risulta invalidata (vedasi analisi seguenti).

Analisi della documentazione trasmessa dall'archivio

Nel certificato di concessione in variante n. 43/1982 si dichiara che le modifiche riguardanti l'Isola 1 (poi 17) sono dovute ad aumento di volume per via del rialzamento delle linee di gronda: si ritiene pertanto ammissibile presumere che tali modifiche abbiano interessato l'altezza delle facciate del fabbricato, dunque variazioni di prospetto/prospetti



nella porzione apicale, rispetto a quanto rappresentato nei grafici della n. 12 del 11/01/1977, di cui si è in possesso (*Allegato n°5*). Quindi, si ritiene altrettanto plausibile presumere che le modifiche non abbiano interessato superfici e volumi di porzioni di fabbricato previste al piano terra (livello in cui è ubicato l'immobile staggito).

La prima considerazione che ne deriverebbe è che il Comune con la licenza n. 43 del 04/03/1982 - intestata al costruttore [REDACTED], in variante alla n. 12 del 11/01/1977 per l'Isola 1 (poi 17) - abbia accolto le modifiche al progetto così come rappresentate negli elaborati grafici di variante (all'attualità però non reperiti in archivio).

Dall'analisi degli elaborati grafici di progetto della licenza n. 12/1977, più precisamente della planimetria-tipo delle unità immobiliari al piano terra, emerge la seguente consistenza interna: un ambiente principale (soggiorno/pranzo con piccolo angolo cottura a vista, con ingresso sul fronte NordEst di via Montepalano attraverso piccola corte giardino), un piccolo disimpegno posto fra bagno (cieco) e una piccola camera (superficie < 9,00mq - minima prevista da regolamenti edilizi nazionali e comunali vigenti) con affaccio su area esterna pertinenziale sul fronte SudOvest di via Fregene, ed infine un ambiente identificato con "accessorio" (di $\approx 9 \div 10,00$ mq, di altezza interna pari agli altri ambienti) adiacente a disimpegno e bagno, con portafinestra di affaccio/accesso in area pertinenziale sul fronte SudOvest di via Fregene (*Allegato n. 5 Titoli edilizi e Abitabilità; Allegato n. 9 Rilievo metrico; Allegato 8 Rilievo fotografico*)

Attualmente, come da rilievi eseguiti (*Allegato n. 8 Rilievo fotografico; Allegato n. 9 Rilievo metrico*), l'accessorio sopra descritto risulta utilizzato come camera, ed è accessibile oltre che dall'area pertinenziale esterna anche internamente dal disimpegno; altresì, il piccolo angolo cottura ivi rappresentato graficamente a vista nell'ambiente principale, appare sempre ivi posizionato ma in altra posizione, con maggiore estensione e delimitato con n. 2 tramezzature (n. 1 di altezza sino a soffitto, n. 1 di altezza inferiore a mo' di parapetto).

Il mancato reperimento degli elaborati grafici di progetto licenza n. 43/1982 relativi all'Isola 1 in variante alla n. 12/1977 non consente all'attualità di verificare con certezza se l'ambiente "accessorio" (comunque presente nel progetto del 1977 in tutte le unità immobiliari poste al piano terra, descritto in piante, prospetti e sezioni) fosse stato oggetto o meno di modifica di destinazione d'uso (da "accessorio" a "camera") in occasione della variante, ovvero se altresì internamente quelle unità fossero state oggetto di modifiche architettoniche, seppur modeste, di distribuzione.

Ora giova precisare che durante le articolate ricerche di archivio è stato intercettato un altro fascicolo non direttamente riguardante l'immobile staggito ma recante una domanda di condono datata 29/03/1986 ex L. 47/85 intestata al costruttore [REDACTED] riguardante un immobile (di proprietà di un altro privato, diverso dal costruttore richiedente) individuato con Int. [REDACTED] scala [REDACTED] via Fregene [REDACTED] (l'immobile staggito è individuato invece con Int. 1 scala E via Fregene civ. 60 - ingresso ad una delle due corti giardino pertinenziali esclusive); gli elaborati grafici allegati a tale domanda di condono riportano planimetrie "ante e post operam" per lo più congruenti con la planimetria-tipo riportata sugli elaborati di progetto della n. 12/1977, salvo le seguenti differenze: 1) l'ambiente "accessorio" sopra citato risulta identificato come "letto" (camera); 2) una porzione di corte esterna sul fronte SudOvest via Fregene risulta chiusa a mo' di veranda (motivo per cui era stata presentata la domanda di condono, cioè per ampliamento di superficie). La domanda di condono veniva accolta e rilasciata la concessione in sanatoria dal Comune previo pagamento di oblazione: dunque, si ritiene ammissibile presumere che la Commissione Edilizia allora nel 1998 abbia



verificato e accertato la conformità degli elaborati grafici “ante e post operam” allegati alla domanda di condono rispetto ai titoli edilizi pregressi vigenti in archivio (n. 12/1977; n. 43/1982), rendendo pertanto plausibile supporre in questa sede che il diverso uso dell’ambiente da “accessorio” rappresentato nei grafici del 1977 a “letto” rappresentato nei grafici del 1986 possa derivare da quanto rappresentato nei grafici di variante n. 43/1982 - al momento però irreperibili.

La seconda considerazione che ne deriverebbe è che fra il 1977 e il 1986 sia intervenuto un titolo edilizio (la variante n. 43/1982) che abbia definito la destinazione dell’ambiente in questione, da accessorio a camera: ma non vi è certezza.

In data 10/06/2016 Prot. 25121 era stata presentata dai precedenti intestatari dell’immobile staggito una C.I.L.A. per opere di manutenzione straordinaria atte alla diversa distribuzione interna; pratica edilizia reperita in archivio di cui si è in possesso (Allegato n°5). Gli elaborati grafici allegati alla pratica riportano: 1) planimetria “ante operam” in cui l’ambiente “accessorio” sopradetto risulta identificato come “camera”; inoltre l’ambiente principale ospita un camino in muratura e risulta separato da un piccolo angolo cottura (in realtà, ambiente delimitato da tramezzature, cucinotto cieco di modesta superficie, ricorrente nell’edilizia delle lottizzazioni di Cerenova); il bagno risulta cieco e leggermente più ampio; 2) planimetria “post operam” in cui l’ambiente “accessorio” sopradetto risulta identificato come “camera”; una diversa ubicazione dell’angolo cottura (in luogo del cucinotto e del camino, eliminati) delimitato da nuove porzioni di tramezzi: aspetto dunque quest’ultimo del post operam corrispondente per lo più con quanto rilevato all’attualità e a quanto rappresentato sulla pianta catastale vigente ed estratta al N.C.E.U.

Ora giova precisare che tale pratica edilizia C.I.L.A nel 2016 è stata invalidata dall’ufficio tecnico Urbanistica per via dell’incompatibilità del D.U.R.C. del tecnico professionista allora incaricato, ostativa la sottoscrizione della pratica. Nel merito è stata infatti reperita in fascicolo di archivio la comunicazione con cui l’ufficio tecnico informava di questa circostanza i proprietari richiedenti di allora, comunicando la possibilità di presentare una nuova pratica uguale alla precedente, sottoscritta da altro tecnico professionista, senza ulteriori costi amministrativi; cosa che però non avvenne.

La terza considerazione che ne deriverebbe è che la C.I.L.A. Prot. n. 25121/2016 risulta da allora invalidata e pertanto le modifiche interne compiute risultano non legittimate e all’attualità identificabili come modifiche interne eseguite in diffinità con il titolo edilizio vigente, ovvero eseguite senza previa presentazione di pratica edilizia; dunque da sanare.

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Sulla scorta di quanto dettagliato nel paragrafo precedente, tenuto conto della invalidazione della C.I.L.A., si ritiene l’immobile staggito non del tutto conforme per via della distribuzione interna diversa da quella riportata nei grafici attualmente vigenti in archivio: modifiche che non hanno influito comunque sul R.A.I. rapporto aerilluminante $\geq 1/8$ fra finestre preesistenti e superfici utili dei vani abitabili (vedi Allegato n°5; Allegato n°9 Rilievo metrico), uno dei quali (camera) però di superficie utile interna $\approx 8,00\text{mq}$ (inferiore dunque a quella minima - $9,00\text{mq}$ - ammessa da norme e regolamenti vigenti in materia di ambienti abitabili).

Sanabilità e costi

Si dovrà provvedere dunque alla regolarizzazione delle modifiche interne intervenute senza titolo, assicurando le superfici minime necessarie interne rispetto alla destinazione d’uso degli ambienti, garantendo cioè il R.A.I. di legge.



Le modifiche di distribuzione interna sono identificabili come lievi, comunque non condonabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28/02/1985, n.47, e dovranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia tardiva (c.d. in sanatoria) "accertamento di conformità" (come da D.P.R. n. 380/2001 T.U.E. e ss.mm.ii.; L. 120/2020 e ss.mm.ii., e L. R. 15/2008 e ss.mm.ii.) previo versamento dei diritti di istruttoria 200,00€ e sanzione amministrativa forfettaria minima di 1.000,00€ (come da *Regolamento approvato con Delibera C.C. n. 47/2014*), per spese min. presunte ≈ **1.200,00€**, da detrarsi al valore di stima (vedi risposta al Quesito H.17), oltre onorari e spese professionali di redazione pratica edilizia variabili e non stimabili congruamente in questa sede (non sussistono più dal 2012 tariffe minime - normate da leggi vigenti - che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo tecnico professionista ritiene congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge (cassa previd. e IVA, se dovuta). Giova precisare che in sede di accesso e accertamenti è stata rilevata la presenza di una tettoia realizzata con struttura di travi/pilastri e tavolato di legno, rifinita con tegole in laterizio, posta a copertura della superficie pavimentata esterna di porzione di corte/giardino di affaccio delle due camere, posta sul fronte SudOvest lato via Fregene, di superficie ≈ 4,50mq; non risulta indicata nei prospetti allegati alla licenza n. 12/1977, ma non vi è certezza se fosse presente sin dall'origine ovvero rappresentata nei grafici di variante di cui al mancato reperimento di archivio, e realizzata dal costruttore come elemento architettonico di prospetto; o se sia stata poi realizzata dai proprietari succedutisi. Non risulta comunque presente in archivio un titolo (PdC) o segnalazione (Scia) nel merito, dunque ai fini cautelativi si ritiene vada rimossa per il ripristino alla situazione pregressa, con costi presunti stimati in base al prezzario Regione Lazio '22 per ≈ **150,00€**, da detrarsi al VdM (vedi risposta Quesito H.17).

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 54 P.Ila 55 Sub. 77		dai debitori

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 54 P.Ila 55 Sub. 77	██████████ ██████████	Notaio Marco Pinto 23/06/2016 nn. 4506/3108 trascritto il 28/06/2016 Reg. Part. 4607 (Allegato n°6)	16/02/2022 – Reg. Part. 1064 Reg. Gen. 1424 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Rep. 66 del 17/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

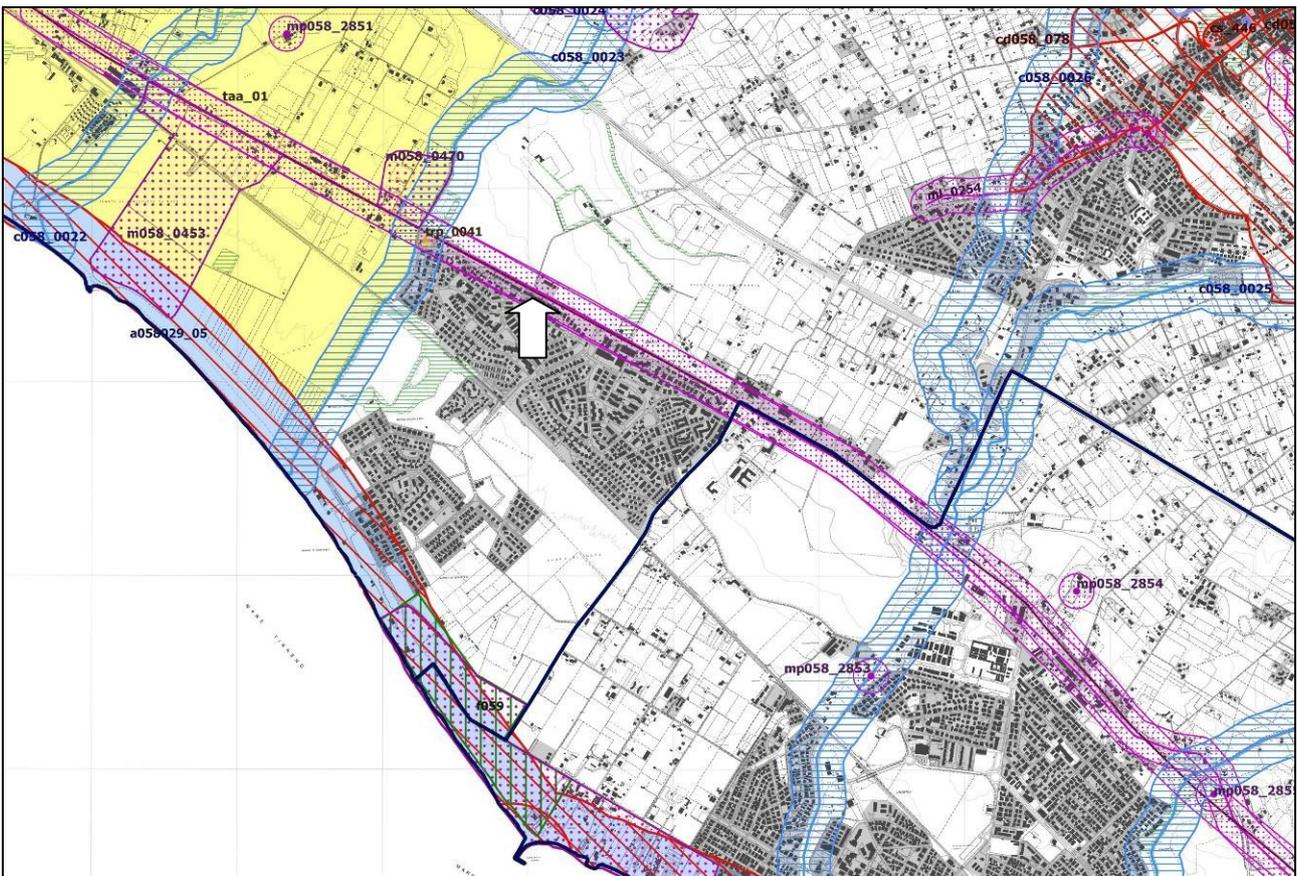
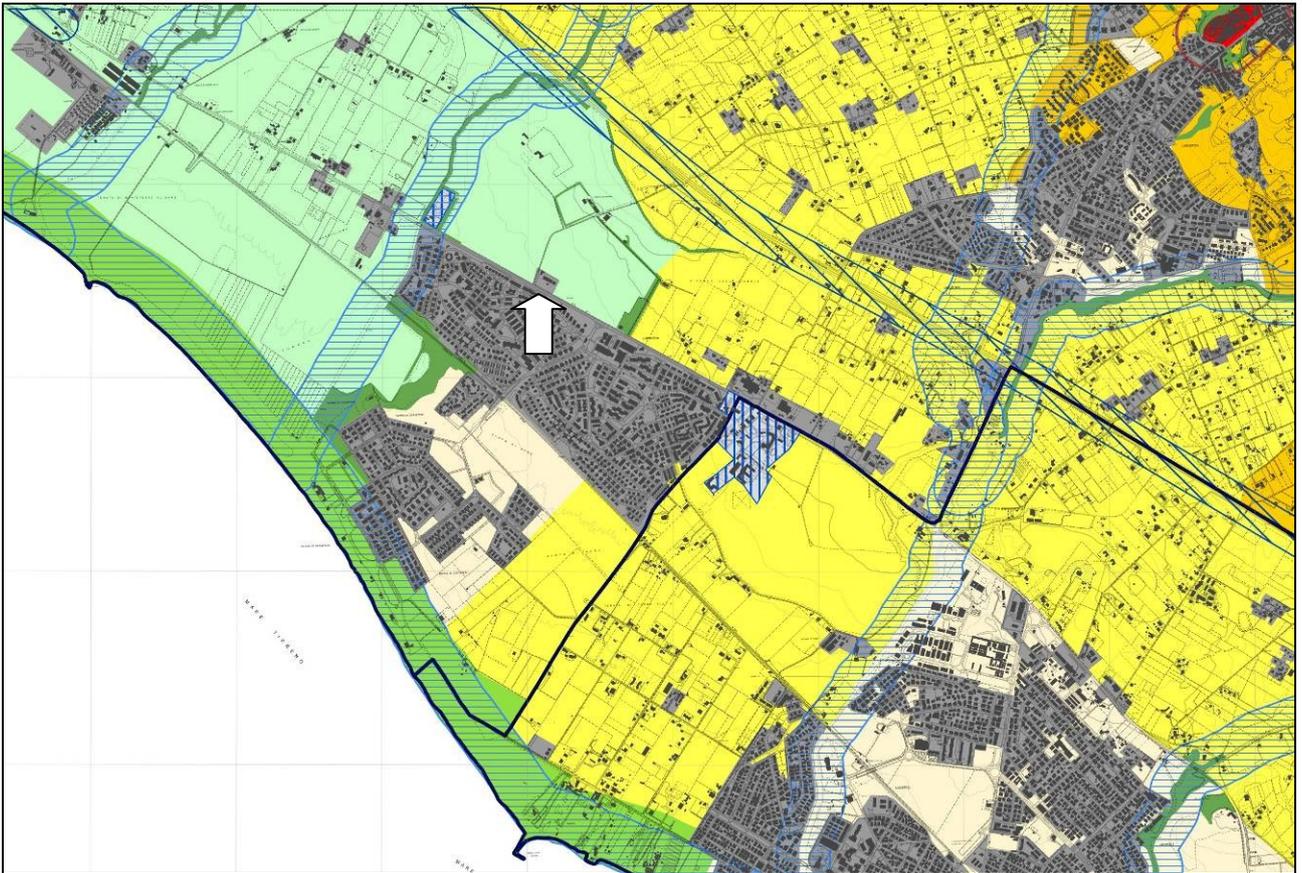
- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: /

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





PTPR 2021 – Individuazione dell'immobile in oggetto nel tessuto di Cerenova: "Paesaggio degli insediamenti urbani" soggetto a vincolo

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito F.14)**

- Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373 (vedi immagini pagina precedente)

Tav. A Sistemi ed Ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo: "paesaggio degli insediamenti urbani"

Tav. B Beni paesaggistici - "Riconoscimento delle aree tutelate per legge (art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 D.lgs. n.42/2004): "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" art. 42 NTA

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico archeologico (fascia di rispetto SS Aurelia)	X	

- Diritti demaniali ed usi civici (Attestazione Usi Civici)**

Assenza gravami, come da "Analisi territoriale degli usi civici - Tab. B.1", a firma di Dott. Agr. P. Petruzzi, di cui alla Variante generale del PRG Delibera C.C. n.18/2017 (attestazione usi civici ex art. 6 co. 3 L.R. 59/1995 Allegato n°4)

- Oneri condominiali (come da documenti forniti dall'Amministratore): Isola 1, Scala E, Int. 1, PT: 15,29 millesimi**

Spese fisse di gestione o manutenzione/Spese condominiali DOVUTE: Bilancio Preventivo 2022 (245,00€); Bilancio consuntivo 2021 (543,47€); Bilancio consuntivo 2020 (615,45€ - 80,00€ = 535,45€) per totali 1.323,92€
Spese straordinarie già deliberate: /

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito G.15)**

- Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO:		05/08/2021 - Reg. Part. 33059 Reg. Gen. 45740 Rep. 1617 del 07/07/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione A/2	██████████ piena proprietà	Fg. 54 P.IIa 55 Sub.77	1/1	Notaio Marco Pinto 23/06/2016 nn. 4506/3108 trascritto il 28/06/2016 Reg. Part. 4607

- Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Giudizio di indivisibilità: superficie e conformazione non consentono la divisione in lotti

Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico



H. STIMA

Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

A/2 Fg. 54 P.Ila 55 Sub. 77		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
		57,50 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	57,50 mq
Accessori diretti	Portico	10,20mq	30%	3,06 mq
	Corti Giardino	61,50mq	10%	6,15mq
Superficie commerciale				67,00 mq

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. *“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”*. Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (comparables) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione.

Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e s.m.i., della UNI 10750 e s.m.i., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e s.m.i., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”*, *“Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.*

Procedimento di Stima

E' stata presa anzitutto in considerazione la superficie lorda accertata e rilevata in sede di sopralluogo alla quale sono state addizionate le superfici omogeneizzate delle superfici esclusive accessorie, per un totale, rispettivamente di **Sup. Cat. Comm. A/2 ≈ 67,00mq**. A tali superfici così determinate sono stati quindi applicati i valori di seguito esaminati.

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2021, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente) nel territorio del comune di Cerveteri si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: *Fascia/zona E1 Zona Suburbana/CERENOVA-CAMPO DI MARE, Microzona catastale 3, Tipologia prevalente Abitazioni Civili, destinazione Residenziale* il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, per tipologia (vedi immagine pagina seguente):

Abitazione di tipo civile, risulta $1200,00 < V \text{ €/mq} > 1.750,00$ - con $V \text{ medio €/mq} = 1.475,00 \text{ €/mq}$

OMI

$$Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) \times K \text{ con } K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

$$Vnu = 1.200,00 + (1.750,00\text{€} - 1.200,00\text{€}) \times 0,35$$

$$Vnu \approx 1.392,50\text{€/mq} \times 67,00\text{mq} \text{ da cui } Vn \approx 93.297,50\text{€} \text{ arrotondato a } 93.300,00\text{€}$$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI

Fascia/zona: Suburbana/CERENOVA - CAMPO DI MARE (VIALE CAMPO DI MARE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750	L	4,8	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	4,8	6,8	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	5	7,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Quotazioni OMI 2° semestre 2021

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq.

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono, nella fattispecie, ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente (vedi immagine pagina precedente).

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle quotazioni del Borsino Immobiliare che individua l'area di ubicazione dell'immobile in oggetto Cerenova-Campo di Mare quale periferica rispetto al centro urbano di Cerveteri (vedi immagine pagina seguente):

Abitazioni: in Zona Semicentro Espansione, 2° fascia, VdM €/mq min: 1.0630,00€; VdM €/mq medio: 1.654,00€; VdM €/mq max: 1.358,00€

BI Vu ≈ 1.360,00€/mq x 67mq da cui Vn ≈ 91.120,00€ arrotondato a 91.100,00€

Ne deriva comunque un valore complessivo pressoché coincidente sia per l'OMI sia per il BI.

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per abitazioni similari, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore degli immobili hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale, sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale e limitrofo, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia; da quanto è stato possibile acquisire, i prezzi variano all'incirca fra ≈ 2.000,00€/mq e ≈ 2.400,00€/mq (vedi tabella)

n	LIVELLI	VANI PRINC	BAGNO	CUCINA AC	SUP	GIARDINO	PORTICO BALCONE	RISC CDZ	ANNO	STATO	POSIZ	€/MQ
1	T	2	1	AC	55	SI	NO	SI	1980	NORMALE	CERENOVA	2.160,00
2	1	2	1	AC	55	NO	SI	SI	1980	NORMALE	CERENOVA	2.000,00
3	T	2	1	AC	55	SI	NO	SI	1970	NORMALE	CERENOVA	2.400,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, presenti sul mercato delle compravendite è stato poi rinvenuto un VdMu medio €/mq, Normale:

1. V locali

VdMu medio €/mq ≈ 2.100,00, con VdM ≈ 140.700,00€

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
A/2 Fg.54 P.Ila 55 Sub. 77	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.750,00
	BI	Min. 1.063,00 ÷ Max. 1.654,00
	Val. locali	Min. 2.000,00 ÷ Max. 2.400,00
		2.100,00 €/mq

Facendo un raffronto tra le risultanze emerse riguardo ai Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano differenze pressoché ininfluenti fra OMI e BI; viceversa si assiste ad una differenza per eccesso dei campioni di compravendite attuali, che non si ritiene possa essere riconducibile alle ricorrenti flessioni del mercato, bensì - plausibilmente - alla momentanea assenza di offerta per questo tipo di immobili di piccola metratura, così come anche riferito dalle agenzie del luogo. Giova precisare che il mercato immobiliare attuale nella loc. Cerenova, seppur in flessione per difetto da qualche anno, risulta costantemente attivo; ciò premesso, si ritiene utile evidenziare che talvolta le offerte di mercato sottovalutano l'incidenza dei vizi, occulti o meno, sul prezzo degli immobili sottoposti a compravendita.

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



Cerveteri (RM)

ZONA CERENOVA CAMPO DI MARE

📍 Posizione Zona

Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.242**

Valore medio

Euro **1.585**

Valore massimo

Euro **1.927**



Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.063**

Valore medio

Euro **1.358**

Valore massimo

Euro **1.654**



Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.000**

Valore medio

Euro **1.232**

Valore massimo

Euro **1.463**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.200**

Valore medio

Euro **1.465**

Valore massimo

Euro **1.731**

Quotazioni Borsino Immobiliare 2022

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per abitazioni aventi caratteristiche e localizzazione simili a quello in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano di seguito le macrospecificità ritenute più determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura sopra citata, sulla scorta dell'analisi descrittiva dettagliata dei beni, riportata nella risposta al Quesito B.6.

Fabbricato condominiale

Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;

Ordinario fabbricato plurifamiliare tipico del luogo, con accessi indipendenti realizzato fra il 1971 e 1982, composto n. 3 livelli fuori terra (con unità indipendenti mono-livello al PT, e unità indipendenti ai piani superiori P1 e P2 serviti da vano scala condiviso condominiale ad accesso libero da ballatoi/terrazzi pertinenziali esclusivi); costituito da struttura mista e muratura, intonaci e tinteggiature; privo di particolari finiture, "non di pregio"; in stato conservativo poco più che sufficiente; ubicato su lotto non soggetto a usi civici ma a vincolo paesaggistico (Art. 42 N.T.A. di P.T.P.R. '21); situato lungo strada privata di servizio dotata di posteggi privati (NordEst) e lungo strada urbana a doppio senso, di tipo principale in relazione al tessuto urbano di ubicazione seppur non trafficata, priva di marciapiedi, dotata di parcheggi a raso, verde pubblico (SudOvest); ubicato in area servita da attività commerciali e servizi di prima necessità; parte componente di lottizzazione denominata Isola 17 (ex 1), con accesso carrabile/pedonale, localizzato in zona tranquilla, a destinazione balneare/ residenziale (per approfondimenti si rimanda alla risposta al quesito B.6)

a. Panoramicità/Prospetti/Luminosità;

b. Orientamento/Esposizione;

c. Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Trattasi di piccolo monolocale, porzione di fabbricato:

Sito al piano terra; dotato di piccola corte/giardino pertinenziale privata di accesso su due fronti (NordEst/SudOvest), con doppio affaccio su strade, rispettivamente Via Montepalano (privata) e Via Fregene (pubblica), verso altri fabbricati attigui; privo di vista panoramica; Esposto a NordEst/SudOvest, e dotato di media luminosità; Cat. A/2; in stato occupato (dai debitori); dotato di corti/giardino private rispettivamente con accesso attraverso cancello in legno esterno pedonale a NordEst (via Montepalano 15 Scala E) attraverso piccolo portico, con accesso da cancello in legno carrabile a SudOvest (via Fregene 60); composto di un vano principale (S/P/AC), bagno, disimpegno, e altri due vani (ad uso cameretta e camera); superficie cat. 67,00mq, inclusiva di superfici esterne; non di pregio e con finiture interne consuete nell'edilizia residenziale; recentemente sottoposto a manutenzione straordinaria con rivestimenti nuovi, in stato normale di



conservazione, eccezion fatta per alcuni episodi di muffe da condensa a soffitti bagno/camera), con le dotazioni residenziali impiantistiche ricorrenti (impianti elettrico, idraulico, gas, termoautonomo, funzionanti all'atto del sopralluogo) di cui non si è potuto reperire certificazioni e dichiarazioni di legge, dotato inoltre di condizionatore (n.1 split interno con n.1 motore esterno, a servizio di una camera); dotato di porte finestre in PVC con vetrocamera, privo per lo più di persiane, dotato di cancellata antintrusione a SudOvest. Intervenendo l'applicazione dei correttivi intrinseci al compendio in esame si è ricavato il **Vu €/mq \approx 1.500,00€** con **VdM \approx 100.500,00€**.

Report procedimento di stima

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti:

- a. Vu medio OMI \approx 1.475,00€
- b. Vnu OMI \approx 1.392,50€
- c. Vnu Borsino Imm. \approx 1.360,00€
- d. Vu campioni parametrico \approx 2.100,00€
- e. Vu correttivo \approx 1.500,00€

Con la scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto delle seppur modeste flessioni nel mercato immobiliare di beni di questo tipo, entità ed ubicazione, e dunque delle caratteristiche estrinseche/intrinseche, individuando un valore medio fra quelli rinvenuti che fosse ragionevole e ammissibile come più probabile. Si è individuato pertanto il Vu \approx 1.500,00€/mq con VdM \approx 100.500,00€ a cui detrarre: 1) un importo nell'ordine di 5% ritenuto prudenzialmente ammissibile per eventuali vizi occulti ed episodi di condensa di cui prevedere risanamento di intonaci/tinteggiature; 2) le spese min. presunte di regolarizzazione \approx 1.200,00€ + 150,00€ (vedi risposte ai Quesiti B.6 e D.10): con VdM \approx 94.125,00 € arrotondato a **VdM \approx 94.000,00€** quale valore più probabile.

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Valore di mercato in piena proprietà			
A/2 Fg. 54 P.Ila 55 Sub. 77	67,00	1.500,00	100.500,00€
Detrazione per vizi occulti e stato conservativo da sottoporre a risanamento (vedi quesiti B.6 D.10)			5%
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesiti B.6 D.10)			1.350,00€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle spese di regolarizzazione			94.125,00€
Arrotondamento			94.000,00€

5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 28 pagg. e di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **ESTRATTI CATASTO**
- Allegato 02 **ESTRATTI CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ESTRATTI ANAGRAFE**
- Allegato 04 **ATTESTAZIONI UFF. URBANISTICA CERVETERI**

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- Allegato 05 **TITOLI EDILIZI E ABITABILITA'**
- Allegato 06 **TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 10 **DOCUMENTAZIONI CONDOMINIALI**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, per il deposito telematico finale presso la Cancelleria.

03/09/2022, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 04.10.2022 ore 10:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 04.10.2022 ore 10:00, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

03/09/2022, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 04.10.2022 ore 10:00, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 04.10.2022 ore 10:00, dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 03/09/2022, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 28 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:
 - Allegato 01 **ESTRATTI CATASTO**
 - Allegato 02 **ESTRATTI CONSERVATORIA**
 - Allegato 03 **ESTRATTI ANAGRAFE**
 - Allegato 04 **ATTESTAZIONI UFF. URBANISTICA CERVETERI**
 - Allegato 05 **TITOLI EDILIZI E ABITABILITA'**
 - Allegato 06 **TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA**
 - Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
 - Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
 - Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
 - Allegato 10 **DOCUMENTAZIONI CONDOMINIALI**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'Ill.mo G.E.:

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);

RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del bene pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del bene pignorato;

l'Esperto del Giudice interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

21/09/2022, Cerveteri (Rm)



RGE8/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)

