

## Tribunale di Civitavecchia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **403/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07 ottobre 2019 ore 12:30  
innanzi al Giudice Dott. Francesco Vigorito

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Vigorito**  
Custode: **Avv. Francesco Serpa**

## RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA

**Esperto alla stima:** GUGLIELMO PEPI  
**Codice fiscale:** PPEGLL47D30C773E  
**Partita IVA:** 00598031003  
**Studio in:** VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA  
**Telefono:** 0766 546777 cell 335 476646  
**Fax:** 0766 546777  
**Email:** ingpepi@tin.it  
**Pec:** ingpepi@pec.ording.roma.it



## RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 403/2017, esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

Lo scrivente fu incaricato con provvedimento in data 25 febbraio 2019 dal Giudice Dott. Francesco Vigorito. Era già stato nominato il Custode, Avv. Francesco Serpa.

Il quesito posto fu quello in seguito riportato, distinto in 16 punti.

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

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

Nella stessa udienza fu fissata per il giorno 07 ottobre 2019 alle ore 12,30 l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Premesso che il Custode Avv. Serpa aveva già preannunciato all'esecutato la visita dell'Esperto e che era stata già fatta una visita in data 25 marzo 2019, ma infruttuosa per assenza dei proprietari; di seguito egli stesso provvedeva a fissare l'appuntamento per il giorno 8 aprile 2019 sul luogo, in Comune di Cerveteri, alla Via Consalvi n° 7. In tale data l'Esperto si recava presso l'immobile oggetto di perizia; erano presenti il Custode e l'esecutata, Sig.ra [REDACTED] la quale consentiva l'accesso.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento sorge nel centro urbano di Cerveteri, nella zona compresa tra l'autostrada ed il nucleo storico; è ubicato alla Via Antonio Consalvi n° 7.

Trattasi di un piccolo appartamento bilocale, al piano terra di una palazzina condominiale ed è fornito di un giardino esclusivo e recintato.

Dalla strada pubblica Via Consalvi si entra in un vialetto non carrabile, che conduce in un ampio cortile condominiale dove si trova una scala in muratura che porta ai piani superiori; anche al piano terra si trovano alcuni appartamenti. Uno di questi, vicino all'ingresso nel cortile, distinto dall'interno 9, è quello oggetto della stima.





Da un portoncino in legno color noce si entra in un saloncino con angolo cottura ed una porta finestra, contrapposto all'ingresso, che adduce al giardino.

Sul lato destro, entrando nell'appartamento, c'è un piccolo disimpegno che immette nella camera da letto e poi in un bagno.

In generale l'appartamento, costruito nel 1978-80, si trova in buono stato. E' fornito di impianto di riscaldamento autonomo a gas della rete pubblica, con termosifoni. Soltanto l'impianto elettrico appare carente in quanto molti frutti, interruttori e prese, appaiono distaccati e fatiscenti.

Nel disimpegno c'è un armadio a muro, con ante in legno. Le finestre sono in legno chiaro con monovetro. Le porte interne in legno color noce con specchiature di tavola sottile. I pavimenti, sono in gres smaltato di tipo risalente a fine 70, ma non sono sconnessi. Il bagno è maiolicato sulle pareti per un' altezza di circa due metri. I termosifoni sono in alluminio.

Il giardino, a cui si accede unicamente dalla cucina è racchiuso, oltre che dalle pareti dell'appartamento, da una recinzione in muratura alta mediamente 1,80 metri e sormontata in alcuni tratti da una bassa ringhiera metallica.

Nel giardino c'è un piccolo forno a legna ed anche un albero di ulivo, ma tutto quanto, compreso il prato, è bisognoso di cure.

Lungo le due pareti del fabbricato c'è un marciapiedi in mattonelle di gres rosso.

Catastalmente, salvo meglio approfondire nel seguito, il bene è distinto al foglio 37, particella 89, sub 501.

### **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

Dopo aver effettuato un sopralluogo sull'immobile e eseguito le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, il sottoscritto può rispondere al quesito articolato nei seguenti 16 punti.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*



Esiste in atti una certificazione notarile, rilasciata dal Notaio Dott. Carlo Biotti, con studio a Milano in Corso Monforte n° 2 il quale certifica quanto segue in data 29 gennaio 2018.

#### DESCRIZIONE IDENTIFICATIVA DEGLI IMMOBILI

Abitazione in villino sito in Comune di Cerveteri (Rm), ubicato al civico 7 di Via Consalvi, posto al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, cameretta e bagno, con annessa area a giardino – al Catasto Fabbricati - foglio 37, particella 89, subalterno 501, Via Fontana Morella, piano T, interno 9, edificio B2, categoria A/7, classe 2, vani 3, Rendita €. 503,55, intestato a

#### STORIA CATASTALE

Fin dal ventennio non si riscontrano variazioni dell'identificativo e della consistenza catastale, come evidenziato nel certificato catastale storico qui allegato.

#### STORIA IPOTECARIA

A tutto il 25/01/2018, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere in proprietà di

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti:

al ventennio la porzione di villino in oggetto, all'epoca non ancora censito ma individuato con scheda planimetrica registrata il 31/01/1981 prot. n 949, era intestato a in forza dell'acquisizione fattane da con atto di compravendita del 09/06/1986 n° 1622 di rep. del notaio Emma Anedda di Civitavecchia, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Civitavecchia il 13/06/1986 ai n.ri 4100/2999; con atto di compravendita del 31/07/2007 n° 58263/16890 di rep. del notaio Valerio Pantano di Roma, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Roma – sezione staccata di Civitavecchia il 06/08/2007 ai n.ri 10256/5714, la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa, da





## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente certificazione non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

iscrizione di ipoteca volontaria del 06/08/2007 n.ri 10257/2963 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzati, per € 420.000,00 a garanzia di capitale di € 140.000,00 durata 30 anni;

trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 25/01/2018 n.ri 653/479, a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati [REDACTED] sopra generalizzati, fino alla concorrenza di € 126.436,49 oltre interessi e spese successive.

## OSSERVAZIONI

Si segnala che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, catastalmente identificato al foglio 37 col mappale 89, viene individuato nella vigente mappa al foglio 37 col mappale 838.

- 2) *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*
- In primo luogo,  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
  - oppure:  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
  - In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
- In secondo luogo,



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

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

*- In terzo luogo,*

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

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

Lo scrivente esperto, effettuato l'esame preliminare della documentazione in atti all'art. 567, co.2 cpc, precisa quanto segue.

- A) Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.  
Il verbale di pignoramento è stato trascritto in data 25 gennaio 2018.  
Nella certificazione del Notaio Carlo Biotti è riportata la storia ipotecaria fino al 1986. Gli esecutati detengono il bene giusto atto di compravendita del 31-07-2007.
- B) Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali, che si dichiarano invariati nell'identificativo e nella consistenza catastale nel ventennio.  
Lo scrivente esperto ha comunque di nuovo eseguito le visure storiche catastali presso l'Agenzia del Territorio ed i dati trovano conferma.
- C) I creditori non hanno depositato il certificato di stato civile degli esecutati che non hanno mai contratto matrimonio, come risulta dal ricorso congiunto per l'affidamento del figlio minore, ratificato dal Tribunale dei Minorenni di Roma.
- 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);*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato già riportato al punto 1.





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

In atti esiste certificazione notarile risalente al 1986

- 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 IVA, 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;

Si è eseguito accesso insieme al custode, L'Avv Francesco Serpa in data 8 aprile 2019. Se ne è riportata in esordio la particolareggiata descrizione.

L'immobile pignorato si trova in Comune di Cerveteri, alla via Antonio Consalvi n°7 interno 9, piano terra.

L'immobile è censito al Catasto Edilizio Urbano al foglio 37 particella 89, sub 501, categoria A7, classe 2, vani 3, rendita € 503,55, è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 ed a [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2; è ubicato catastalmente in via Fontana Morella, piano terra, interno 9, edificio B2.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Superficie interna netta calpestabile mq. 29,58

Superficie lorda mq. 38,02

Superficie del giardino mq. 85

In quanto alla assoggettabilità della vendita immobiliare all'importo IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell' art 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini.

Negli ultimi 5 anni non vi sono stati intervenuti edilizi significativi, effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

- 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;*

C'è piena conformità tra i dati catastali, toponomastici e generali contenuti nel pignoramento e quelli realmente riscontrati, con la conferma che l'indirizzo preciso è via Antonio Consalvi n° 7, già Via Fontana Morella.

- 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;*

In catasto esiste la planimetria del bene ed è conforme allo stato attuale rilevato.

- 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'art. 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;*

Nella zona dove sorge l'edificio di cui è causa, la destinazione urbanistica è quella di edilizia residenziale, seppure con i diversi indici e parametri edilizi.

- 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 dell'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;*





Tra la planimetria del progetto approvato con licenza n° 184 del 28/8/1976, in variante alla licenza edilizia n° 4 del 18-2-1974 e lo stato attuale riscontrato nel rilievo, non vi è alcuna difformità.

Non si è rilevato alcun abuso edilizio, né variazione interna o esterna.

**10) Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

La casa è stata assegnata alla Signora [redacted] in quanto con lei convive il figlio di entrambi con provvedimento del Tribunale dei Minorenni di Roma. Nessun altro procedimento è stato rilevato.

**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;**

L'immobile è occupato dalla esecutata signora [redacted] e dal [redacted] in quanto assegnato loro dal Tribunale dei Minorenni di Roma con decreto in data [redacted]

Il pignoramento è stato trascritto successivamente, in data 25-01-2018.

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

Si allega copia del provvedimento del Tribunale dei Minorenni di Roma in data [redacted] per l'assegnazione della casa alla esecutata.

**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;*

Non risultano esserci sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**14) appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. 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;

L'appartamento è stato pignorato nella sua totalità ai signori [redacted] e [redacted] unici proprietari.

L'appartamento, molto piccolo, non è divisibile.

Le norme citate nel quesito n° 14 non sono riferibili ad immobili residenziali.

**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'appartamento, molto piccolo, della superficie netta di meno di 30 mq. non è divisibile in lotti.

**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 del 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;*

## **Criteri di stima**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano terra, con giardino pertinenziale esclusivo.

Come già descritto, esso sorge nel Comune di Cerveteri.

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

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

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

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di abitabilità e godimento, sono state stimate le opere, per riportare l'appartamento di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Il valore di stima dell'appartamento sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

## **Valori di stima**

Nel luglio - agosto 2019 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli appartamenti residenziali nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

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

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

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

Si è svolta anche una lunga ricerca on line su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

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

Si è rilevato che nella zona semicentrale di Cerveteri, compresa tra l'autostrada ed il centro storico, il prezzo di piccoli appartamenti, monocalci o bilocali e comunque con superficie commerciale entro i 55/60 mq. varia da 1600 a 2000 €/mq. La variazione dipende dalla posizione, dallo stato di conservazione, dell'età.

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

Trattasi di prezzi riferiti a luglio 2019, ma che sono stabili ormai da qualche anno, anche in presenza della crisi economica.

### **DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI**

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione; la costruzione risale a circa 45 anni fa.

E' sito in un posto pregevole, è di taglia piccola, inferiore ai mq. 50 commerciali. Per comparazione con il mercato locale, si assegna un valore di 1800 €/mq.

Il prezzo non tiene conto del rischio di esistenza di vizi occulti, ma essendo l'appartamento a piano terra, molto semplice nella costituzione, senza evidenze di sofferenze statiche, il rischio di esistenza di vizi occulti è modesto. Si apporterà al valore una diminuzione del 3%.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

Si è eseguito un rilievo planimetrico della superficie netta calpestabile commerciale della unità immobiliare. Se ne riportano le risultanze negli allegati disegni planimetrici, la cui precisione è quella sufficiente allo scopo della stima.

Superficie netta dell'appartamento -mq. 29,58

Superficie lorda dell'appartamento mq . 38,02



Superficie giardino mq. 85  
**Superficie commerciale:** mq.38,05 + (85 x 0,12) = mq. 48,25

### Valore di stima dell'appartamento.

Si è precedentemente stabilito per comparazione il valore di mercato pari a 1800 €/mq. per l'appartamento. Il prezzo tiene già conto dello stato di conservazione, ma si effettuano detrazioni in ragione di € 2.500 per la revisione dell'impianto elettrico.

Vista la superficie commerciale pari a mq. 48,25, il valore dell'appartamento viene così stimato:

mq. 48,25 x 1800	€/mq. =	€ 86.850
detrazione per rischio vizi occulti = 86.850 x 3%		€ - 2.605
a detrarre costi per adeguamento impianto elettrico		<u>€ - 2.500</u>
Valore di stima:		€ 81.745

**Il valore arrotondato e definitivo dell'appartamento è pari ad € 82.000,00**

**( Ottandaduemila/00)**

L'Esperto alla Stima

Dott. Ing. Guglielmo Pepi

### ALLEGATI:

- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Perizia di stima privacy
- C1) Documentazione catastale in pdf
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Provvedimento di assegnazione della casa.