

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 225/2022

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. arch. Alessandro Modanesi

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

Prossima Udienza : 23 maggio 2023

SOMMARIO

1. PREMESSA : INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 2 :

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 3 :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risposta al quesito 4 :

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Risposta al quesito 5 :

ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risposta al quesito 6 :

DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE

Risposta al quesito 7 :

CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risposta al quesito 8 :

VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO

Risposta al quesito 9 :

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI

Risposta al quesito 10 :

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'

Risposta al quesito 11 :

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Risposta al quesito 12 :

STATO DI OCCUPAZIONE

Risposta al quesito 13 :

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Risposta al quesito 14 :

VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Risposta al quesito 15 :

QUOTE DI PROPRIETA'

Risposta al quesito 16 :

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Risposta al quesito 17 :

DETERMINI IL VALORE DEL BENE

4. **CONCLUSIONI**
5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(Planimetria Catastale – Visura Storica)
7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA
8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)
9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI
10. **Allegato 6** – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
12. **Allegato 8** – Certificati Urbanistici

INCARICO

Il G. E. dott.ssa Dominici Alessandra in data 18/01/2023 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi con studio in Tarquinia in Piazza G. Matteotti 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. 663 ; dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai quesiti sotto riportati.

QUESITI

- 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) **effettui**, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
 - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; OPPURE se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
 - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
 - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **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 di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 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 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;
- 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: 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
- 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);
- 9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene 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**;
- 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;
- 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 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;

- 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;
- 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; 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;
- 18) ritenuto che l'unico titolo di occupazione opponibile alla procedura, salva verifica del carattere c.d. vile del canone ad opera dell'esperto estimatore, è quello a favore di **** **** relativamente ai beni distinti con i Sub 512 – 514, quantifichi l'indennità di occupazione per tutti gli altri beni pignorati e che il custode intimi agli occupanti il pagamento, riservandosi in caso di mancato pagamento di emettere alla prossima udienza ordine di liberazione.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 30/01/2023 allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente tramite portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 30/01/2023 il sottoscritto CTU ha richiesto la visura storica e la planimetria catastale **(allegato 2)**;
- In data 08/02/2023, il sottoscritto CTU ha richiesto al creditore procedente certificazione notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento **(allegato 3)**;
- In data 10/02/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri(RM), il sottoscritto ha ricevuto per via telematica copia dei titoli edilizi autorizzativi degli immobili oggetto del pignoramento **(allegato 5)**;

- In data 23/02/2019, alle ore 9.30, presso l'immobile oggetto del procedimento, nel Comune di Cerveteri(Rm), accompagnato dal custode del bene, il sottoscritto procede al rilievo di tutti i beni oggetto dell'esecuzione;
- Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al rappresentante del debitore; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili; la riunione termina alle ore 14,00 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**allegato 4**);
- In data 27/02/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri (RM), il sottoscritto ha ricevuto per via telematica Certificato di Attestazione degli Usi Civici sui luoghi oggetto della procedura (**allegato 5**). In data 23/03/2023, il sottoscritto CTU si reca all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri per ritirare CDU dei terreni pignorati e verificare la situazione urbanistica dei beni.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

- › Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

- › Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni. Non è stato depositato lo stato civile dell'esecutato trattandosi di persona giuridica.

Risposta al quesito n.3

› **IPOTECHE**

- *ipoteca volontaria iscritta il 29 luglio 2003 Reg. Part. 1956 Reg. Gener. 9921, atto a rogito del [REDACTED] data 02 agosto 2003 rep. 7345, a favore della [REDACTED] sede di Firenze, contro la [REDACTED], gravante sul bene ubicato nel Comune di Cerveteri alla via Zambra 4, al catasto urbano/terreni :*

Fg.28 p.IIa 1252 Sub 2/3/4, p.IIa 2127, p.IIa 2128, p.IIa 1248, p.IIa 1249

A margine risultano 3 annotazioni:

1. *annotazione ad iscrizione N.1781 del 13/10/2005 derivante da annotazione ad iscrizione atto aggiuntivo a contratto di mutuo*

2. annotazione ad iscrizione N.1502 del 08/07/2008 derivante da annotazione ad iscrizione atto aggiuntivo a contratto di finanziamento
3. annotazione ad iscrizione N.1070 del 01/07/2013 derivante da restrizione di beni ma non riguardante i beni in esame

> **PIGNORAMENTI**

- trascritto a Civitavecchia il 13 dicembre 2022 Reg. Part. 10334 Reg. Gener. 13925, Atto Esecutivo del Tribunale di Civitavecchia del 19 ottobre 2022 rep.3400, a favore della [REDACTED] sede di Roma contro [REDACTED] gravante sul bene ubicato nel Comune di Cerveteria, al catasto urbano/terreni :

Fg.28 p.lla 1252 Sub 509 graffato 513, sub 512 graffato 514, sub 515, sub 516
p.lla 1248 , sub 1/2/501, p.lla 1249, p.lla 2322, p.lla 2476, p.lla 2477, p.lla 2478

> **SEQUESTRI**

- non risultano sequestri;

> **DOMANDE GIUDIZIALI**

- non risultano trascritte domande giudiziali;

> **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

- non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

> **ATTI D'OBBLIGO**

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 10988 registro particolare n. 6373 del 18/11/2000, atto del Dott. [REDACTED] a favore del Comune di Cerveteri, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED]

" I COMPARENTI CON L'ATTO IN OGGETTO SI IMPEGNAVANO A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DELLA COSTRUZIONE DI CUI AL PROGETTO APPROVATO (Capannone Agricolo), COSI' COME MEGLIO SPECIFICATO NELLA NARRATIVA DELL'ATTO IN OGGETTO;

I COMPARENTI, NELLA QUALITA', SI OBBLIGAVANO ALTRESI A VINCOLARE A SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE L'AREA OCCORRENTE PARI A METRI QUADRATI 61.035 (SESSANTUNOMILATRENTACINQUE) IN CATASTO AL FOGLIO 28PARTICELLA 13....."

> **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- trascritto a Civitavecchia il 05 dicembre 2012 Reg. Part. 6542 Reg. Gener. 9757, Atto tra vivi - Locazione Ultravennale, atto del Dott. [REDACTED] Civitavecchia(RM), rep. 36436/11458 del 08.11.2012, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] avante sul bene ubicato nel Comune di Cerveteria, al catasto urbano/terreni :

Fg.28 p.lla 1252 Sub 501 sub 4, p.lla 1248 , sub 1/2, p.lla 1249, p.lla 2322, p.lla 2128

A margine risulta 1 annotazione :

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5322/1153 DEL 03/07/2013 derivante da annotazione a trascrizione risoluzione parziale [REDACTED]

Numero di repertorio 16424/10233:

"le parti sono addivenute alla risoluzione parziale della locazione, stipulata con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] data 08/11/2012....., limitatamente alla porzione immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Cerveteri al FG.28 P.lla 1252 Sub 505 graffato 507(già Sub 501)".

Risposta al quesito n.4-5

> **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- risulta agli atti la certificazione della Dott.ssa [REDACTED] redatta in data 19/12/2022, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

"in ordine a quanto in oggetto preso in esame, alla data del 13/12/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. A [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà degli immobili
 - Cerveteri Fg 28 Particella 1252 Sub 2/3/4
 - Cerveteri Fg 28 Particella 1248
 - Cerveteri Fg 28 Particella 1249
 - Cerveteri Fg 28 Particella 2127
 - Cerveteri Fg 28 Particella 2128

è pervenuta per atto di compravendita del 05/12/2003 Num. Repertorio 62426/17357 Notaio [REDACTED] trascritto il 12/04/2004 nn.255/209 da potere di [REDACTED]

2. A [REDACTED]
[REDACTED] la
piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione del
01/06/1989 Numero di Repertorio 25924/8122 [REDACTED] trascritto il
16/06/1989 nn.5385/3205 da potere di [REDACTED]
e [REDACTED]

Risposta al quesito n. 6

> **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente relazione sono :

- A. fabbricato residenziale + cantina sviluppato su 1 piano
- B. fabbricato residenziale sviluppato su 1 piano
- C. fabbricato residenziale sviluppato su 2 piani
- D. capannone destinato ad annesso agricolo
- E. tettoia per ricovero attrezzi
- F. 2 terreni agricoli + 1 catastalmente registrato come agricolo

» Ubicazione

I cespiti oggetto della perizia sono ubicati nel Comune di Cerveteri(RM) in Loc. Zambra con accesso da via Fosso della Cerqueta 2/4. L'area, periferica rispetto al centro della città, è caratterizzata da fondi agricoli con presenza di pochi fabbricati legati all'attività agricola e alla residenza delle famiglie proprietarie delle terre; la distanza dal centro della città è di 2/3km. La zona non è servita da mezzi pubblici e le più vicine attività commerciali sono ubicate in prossimità della via Fontana Morella, asse stradale che separa l'area residenziale moderna dall'area agricola.

Come in quasi tutte le aree urbane, anche nel Comune di Cerveteri il mercato immobiliare delle aree agricole a ridosso del centro urbano ha subito una forte contrazione; oggi si verificano prezzi di mercato fortemente al ribasso, erosi dalla situazione economica contingente.

» Confini

L'intera consistenza dei beni sottoposti a pignoramento è ascrivibile a podere agricolo, composto da fabbricati e terre, geometricamente configurabile in un trapezio rettangolo che confina rispettivamente con :

- lato sud/ovest con la via Fosso della Cerqueta
- lato nord/ovest con altro podere agricolo al catasto registrato con FG 28 PIIa 2316/1594
- lato nord/est con altro podere agricolo al catasto registrato con FG 28 PIIa 2239/2209
- lato sud/est con la via di Zambra

» Caratteristiche sommarie del bene

Cespite A (p.IIa 1248)

IL fabbricato, a seguito di diversi interventi di modifica interna, è costituito da 2 unità destinate a magazzino/deposito + 1 unità destinata ad officina e dalla cantina rimasta all'uso originario; eccetto quest'ultima, gli altri ambienti costituivano 2 unità residenziali (sub 1 e sub 2).

Il fabbricato è sviluppato tutto su un piano, realizzato in blocchi di tufo e solaio in laterocemento; gli ambienti destinati a deposito/magazzino versano in pessime condizioni, soprattutto per quanto riguarda la copertura. In tutte le unità i serramenti e le persiane così come le pavimentazioni si mostrano significativamente ammalorate, mentre le infiltrazioni provenienti dalla copertura stanno danneggiando anche le strutture. Anche la cantina lasciata al grezzo, senza intonaco ne pavimentazione, si presenta seriamente compromessa nel solaio di copertura. Tutte le unità sono prive di servizio di riscaldamento ed acqua calda sanitaria(ACS); l'impianto elettrico non è a norma, lo scarico delle acque sporche è a dispersione. Il fabbricato nella sua interezza è valutabile solo come cubatura espressa e legittimata da titolo edilizio (ante 67 come certificato da ordinanza di demolizione abusi del 2010), piuttosto che ricercando il valore di mercato espresso in zona per beni in simili condizioni.

Cespite B (p.IIa 1249)

L'edificio ad 1 piano rialzato, ospita 1 unità abitativa. La struttura è in muratura portante con copertura a terrazza in laterocemento non praticabile. Le finiture interne, eccetto i serramenti e le persiane in alluminio, sono quelle originarie o comunque molto datate; la costruzione è stata realizzata prima del 1967. Il riscaldamento è affidato ad una stufa a pellet posta nel soggiorno, mentre i radiatori in alluminio presenti in ogni stanza sono fuori uso in quanto un problema alla linea di adduzione non è stata mai riparato; la produzione di ACS è garantita da una caldaia alimentata da bombola gpl entrambe poste all'esterno dell'alloggio. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma e lo scarico delle acque sporche è a dispersione. Durante il sopralluogo sono state riscontrate diverse infiltrazioni dalla copertura che impongono il totale rifacimento dello strato d'impermeabilizzazione. Le partizioni interne sono realizzate in parte in muratura portante e per la restante parte in mattoni forati, mentre gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura.

Cespite C (p.IIa 1252)

La procedura di esecuzione esclude il piano 1 del villino perché di altra proprietà; sono invece compresi gli appartamenti al piano terra con relativi portici d'ingresso ed aree esterne, così come è compreso il piano seminterrato costituito da garage più taverna.

IL fabbricato è stato eretto per la sola parte strutturale sul finire degli anni '80 e, dopo diversi interventi di manutenzione straordinaria, completato intorno all'anno 2013. Le diverse varianti ed i diversi titoli edilizi hanno consentito la trasformazione di un originario villino unifamiliare a villino plurifamiliare.

Vista la continua manutenzione realizzata, le unità risultano tutte in ottimo stato di conservazione e gli impianti a norma.

La struttura nella sua totalità è realizzata in sistema misto c.a./muratura portante con solai in laterocemento; le facciate esterne sono state lasciate a facciavista quasi nella loro interezza.

Tra le diverse modifiche realizzate alla distribuzione interna dei vani emerge come significativa la rinuncia al collegamento tra piano terra ed il piano seminterrato tamponando la scala che consentiva il collegamento tra i piani.

Al piano terra sono ubicati 2 appartamenti autonomi fra loro, sia per ingresso/area esterna che per impianti:

- app.to sx(sub513 graffato sub509)

L'unità è costituita da :

2 aree esterne collegate tra loro dal portico che copre l'ingresso all'alloggio, un soggiorno con angolo cottura, 2 camere ed un bagno.

I serramenti sono in legno con un vetro singolo e sono oscurati esternamente da persiane in legno, entrambe in buono stato di conservazione. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia esterna alimentata da bombola gpl entrambe poste vicino all'ingresso all'alloggio; l'impianto elettrico è a norma. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, mentre gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura; i pavimenti sono in gres in ottimo stato di conservazione. L'unità abitativa è abitabile da subito.

- app.to dx(sub514 graffato sub512)

L'unità è costituita da:

1 area esterna dalla quale si raggiunge il portico che copre l'ingresso all'alloggio, un soggiorno con angolo cottura, 2 camere ed un bagno.

Tutti i serramenti sono in legno con vetro singolo completi di persiane in legno sul lato esterno della casa; entrambe appaiono in buono stato di conservazione. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia esterna alimentata da bombolone gpl interrato nel giardino; l'impianto elettrico è a norma. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, mentre gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura, i pavimenti sono in gres in ottimo stato di conservazione. L'unità abitativa è abitabile da subito.

- piano seminterrato è raggiungibile solo da rampa esterna che conduce di fronte alla porta del garage. Sebbene al catasto gli ambienti interni siano divisi in 2 unità, rispettivamente: garage registrato al sub 516 e taverna registrata al sub 515, allo stato di fatto il piano si presenta come un insieme di vani collegati tra loro e pertanto la valutazione viene fatta nel suo insieme. Al piano è possibile accedere dalla porta basculante del garage o altrimenti dalla porta in legno posta alla destra della stessa. Entrando da questo ultimo ingresso è possibile accedere alla taverna, completa di angolo cottura e caminetto, o altrimenti al bagno posto in corrispondenza del portico del sub 514 al piano terra. Alle spalle della taverna si aprono 2 vani minori, usati entrambi come deposito; dal vano dove è presente la scala che un tempo collegava il piano

terra al seminterrato è possibile raggiungere il garage. Quest'ultimo è stato diviso in 3 ambienti contigui fra loro contrariamente a quanto rappresentato nella autorizzazione edilizia e nella planimetria catastale, dove il garage è un unico ambiente.

In tutti gli ambienti del seminterrato, ad eccezione dei 2 centrali interposti tra garage e taverna, è possibile avere luce naturale e ricambio d'aria grazie a dei piccoli serramenti a nastro collocati a ridosso del soffitto. I serramenti sono in legno con un vetro singolo in buono stato di conservazione. Tutti gli ambienti sono privi di sistema di riscaldamento non considerando il caminetto, mentre la produzione di ACS è garantiti da scaldabagno installato all'ingresso; l'impianto elettrico è a norma. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, mentre gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura, i pavimenti in gres.

L'unità non può essere considerata abitabile e pertanto diventa appetibile solo se legata all'appartamento sx (sub 5013) a cui è collegata dall'area esterna; collegarle internamente comporterebbe una lavorazione di modifica degli ambienti molto gravosa, e allo stesso tempo non risulta possibile recuperare la vecchia scala. I soffitti del corridoio d'ingresso alla taverna così come quello del bagno, corrispondenti ai portici del piano terra, mostrano macchie di condensa/muffa in corrispondenza dei travetti del solaio. Andrebbero risanati tali ambienti.

Cespite D (p.IIa 2479)

L'unità è stata eretta come annesso agricolo collegato ai terreni del fondo. La concessione edilizia che risale all'anno 2000 fu data dietro atto d'obbligo a favore del Comune di Cerveteri dove i proprietari del bene s'impegnano a mantenere permanentemente la destinazione d'uso autorizzata e a legare il fabbricato alla totale superficie del fondo.

La costruzione è stata realizzata con struttura in ferro e copertura prefabbricata in lamiera, le tamponature sono in blocchi di tufo, il portone d'ingresso a 2 ante scorrevoli è realizzato in acciaio zincato mentre i serramenti sono in alluminio. Internamente le pareti si mostrano in buono stato di conservazione sebbene la demolizione di alcune partizioni interne ha lasciato porzioni di muratura senza intonaco. La pavimentazione è in parte in gres e parte lasciata a cemento. L'impianto d'illuminazione ed elettrico è a norma.

Cespite E (p.IIa 2322)

La tettoia è una struttura realizzata con un muro centrale che la divide in 2 ambienti e pali e travi in legno che contribuiscono a sostenere la copertura in lamiera. Non sono presenti impianti se non un vascone alimentato da acqua corrente. Parte della copertura andrebbe rimossa in quanto era previsto che tale superficie fosse a pergolato.

Cespite F(p.IIa 2476/2477/2478)

I terreni agricoli oggetto del pignoramento risultano in numero pari a 3, ma in realtà solo 2 possono considerarsi realmente destinati all'agricoltura, mentre il sub 2478 è l'area di pertinenza dei fabbricati presenti e sopra riportati; per di più la pavimentazione dell'area allo stato di fatto è quasi interamente asfaltata o rifinita in terra battuta.

Riguardo invece ai terreni agricoli, se non per una piccola parte ricoperta da vigna, alcune piante di ulivo ed un'area non troppo estesa coltivata ad orto, il fondo appare in stato di abbandono e non coltivato. A garantire l'irrigazione dei campi è la presenza di un pozzo in prossimità di questi.

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (**allegato 1**);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» Consistenza

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata secondo il D.P.R. n.138/98 (**allegato 6**); il calcolo della superficie commerciale del cespite è di seguito riportata:

Cespite A SUPERFICIE COMMERCIALE 182,53 mq \Longrightarrow 183,00 mq

Cespite B SUPERFICIE COMMERCIALE 103,40 mq \Longrightarrow 104,00 mq

Cespite C SUPERFICIE COMMERCIALE (104,00 + 51,00 + 75,00)mq \Longrightarrow 230,00 mq

Cespite D SUPERFICIE COMMERCIALE 290,70 mq \Longrightarrow 291,00 mq

Cespite E SUPERFICIE COMMERCIALE 53,20 mq \Longrightarrow 54,00 mq

Cespite F SUPERFICIE COMMERCIALE

- terreno 1 (p.lla 2476) 3,0338 Ha a vigneto
- terreno 2 (p.lla 2477) 1,222 Ha a orto irriguo, 0,3881 Ha a uliveto, 0,1464 Ha a vigneto
- terreno 3 (p.lla 2478)* 0,9072 Ha a vigneto, 0,1884 Ha a orto irriguo, 0,07 Ha a uliveto

***area di pertinenza dei fabbricati**

Risposta al quesito n. 7

> **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 8

> **VARIAZIONI CATASTALI**

Cespite A

L'alloggio non è regolarmente accatastato per via delle difformità riscontrate nella divisione degli ambienti rilevati rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le differenze rilevate sono da regolarizzare prima nell'aspetto urbanistico/edilizio per poi procedere all'aggiornamento catastale.

Cespite B

L'alloggio è regolarmente accatastato.

Cespite C

- app.to sx(sub513 graffato sub509)

L'alloggio è regolarmente accatastato

- app.to dx(sub514 graffato sub512)

L'alloggio è regolarmente accatastato

- taverna sub515 + garage sub516

La planimetria catastale rappresenta una divisione interna diversa da quanto rilevato; è necessario regolarizzare prima l'aspetto urbanistico/edilizio per poi procedere all'aggiornamento catastale

Cespite D

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

Cespite E

La tettoia è rappresentata planimetricamente con le dimensioni autorizzate dal Comune di Cerveteri; in realtà allo stato di fatto la tettoia copre una maggiore superficie.

Cespite F

I terreni destinati a coltivazione agricola e l'area divenuta nel tempo pertinenza dei fabbricati sono correttamente riportati nell'estratto di mappa (**allegato 2**).

Risposta al quesito n. 9**> STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'area sulla quale sono ubicati i beni oggetto dell'esecuzione nel P.R.G. vigente (07/06/1980) è classificata come zona R-Rurale destinata all'agricoltura, regolamentata dalle NTA all'art.18; la sottozona corrispondente è la R1 sottoposta al regime Ente Maremma.

Nell'anno 2017 il Comune di Cerveteri ha adottato la variante al PRG del 1980, che però non è stata ancora approvata, pertanto sono decadute tutte le misure di salvaguardia.

Rimangono valide quindi le sole previsioni del PRG del 1980.

> REGIME VINCOLISTICO

Il fabbricato non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ex tutela orientata), ne ricade in zona a rischio idrogeologico. Unico vincolo presente sull'area è del tipo Militare rientrando nella fascia di rispetto al di sotto dei 2500m dal Centro Radiogoniometrico ubicato nel Comune di Ladispoli; il vincolo impone il divieto d'uso di trasmettitori radio di potenza superiore ai 200Watt.

Risposta al quesito n. 10**> CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri, risulta che nell'anno 2010 nei confronti della parte debitrice è stata emessa Ordinanza di Demolizione di alcuni fabbricati o parte di

essi eretti senza titolo edilizio o in difformità di questo. Dal rilievo eseguito dalla Polizia Locale e dalla relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico emerge che :

FABBRICATI ANTE 1967

- Sia il cespite A che il cespite B sono fabbricati eretti prima del 1967 e per questo privi di titolo edilizio. Pertanto dal sottoscritto è stato verificato lo stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali di ciascun fabbricato.
IL cespite A, in origine costituito da 2 abitazioni ed una cantina è stato diviso senza Autorizzazione Edilizia in 3 unità + cantina. IL frazionamento ha comportato anche un parziale cambio destinazione d'uso di uno dei 2 appartamenti.
L'unità andrà ripristinata nella sua distribuzione ed uso originario.
IL cespite B allo stato di fatto non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.
- IL cespite E, la tettoia, è stata eretta anteriormente al 1967 ma nel sopralluogo effettuato dalla Polizia Locale nel 2008 furono rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale e fu ordinata la demolizione di una parte della tettoia; la parte debitrice ha provveduto a depositare progetto di sanatoria nell'anno 2011. Allo stato di fatto però la tettoia non corrisponde a quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio, pertanto è necessario demolire una parte della tettoia (circa 10mq) e ripristinare quest'area a pergolato.

FABBRICATI REALIZZATI DOPO IL 1967

- Per il cespite C, nelle diverse unità che lo costituiscono, è stato rilevato che:
 - app.to sx(sub513 graffato sub509)
L'unità è regolare rispetto all'ultimo titolo edilizio
 - app.to dx(sub514 graffato sub512)
L'unità è regolare rispetto all'ultimo titolo edilizio
 - piano seminterrato nella sua interezza è irregolare sia nel numero delle unità previste (2) che nella divisione interna; la fusione tra l'ambiente garage e la taverna è stata realizzata senza titolo edilizio, così come la diversa distribuzione degli ambienti interni. E' possibile sanare il tutto con Scia in sanatoria per fusione e diversa distribuzione.
- IL cespite D, il capannone agricolo, è regolare rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria del 2012.

> **AGIBILITA'**

Per nessuno dei fabbricati è stata richiesta agibilità nè di recente depositata SCA (segnalazione certificata per l'agibilità).

Risposta al quesito n. 11

> **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12**> STATO DI OCCUPAZIONE**

In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, i beni risultano così occupati:

- il cespite A risulta libero da occupazione; destinato a deposito/magazzino e cantina (p.lla1248)
- Il cespite B risulta occupato dai [REDACTED] senza alcun titolo (p.lla1249)
- Il cespite C(p.lla1252) risulta :
 - l'app. di SX(sub513 graffato sub509) è occupato dall' [REDACTED]
 - l'app di DX(sub514 graffato sub512) è occupato da [REDACTED] dietro contratto di locazione regolarmente registrato e precedente alla data del pignoramento.
 - la taverna ed il garage sono in uso dell' [REDACTED]
- Il cespite D risulta libero(p.lla 2479)
- Il cespite E risulta libero(p.lla 2322)
- Il cespite F risulta libero (terreni agricoli ed area di pertinenza dei fabbricati)

Risposta al quesito n. 13**> OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

I beni non risultano occupati dal coniuge in quanto di proprietà di un soggetto giuridico.

Risposta al quesito n. 14**> VINCOLI**

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

> ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono oneri condominiali a cui far fronte.

> DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Sull'area non gravano diritti demaniali o usi civici come certificato dal Comune di Cerveteri.

Risposta al quesito n. 15**> QUOTE DI PROPRIETA'**

Tutti i beni oggetto della presente perizia sono pignorati nella loro interezza; quota 1000/1000.

Risposta al quesito n. 16**> SUDDIVISIONE IN LOTTI**

I beni immobiliari in esame non sono vendibili separatamente, in quanto tutti i beni oggetto della presente perizia sono vincolati da atto d'obbligo a favore del Comune di Cerveteri (vedi risposta al quesito n.3)

Risposta al quesito n. 17} **STIMA DEL VALORE DEL BENE**» Stima sintetico comparativa - vendita

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre del 2022 (**allegato 7**), più quelle di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- abitazioni di tipo economico	VALORE a metro quadrato	900,00 – 1.350,00
- abitazioni civili	VALORE a metro quadrato	1.000,00 – 1.450,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	1.000,00 – 1.500,00

E' necessario distinguere i valori di mercato attribuibili degli edifici ad 1 piano realizzati prima del 1967 dalle unità ricavate nel villino a 3 piani realizzato dopo il 1987 e modificato fino all'anno 2013.

Cespite A : l'edificio nella sua interezza necessita di una profonda ristrutturazione, a partire dal rifacimento della copertura, così come gran parte degli intonaci e di tutti gli impianti, di conseguenza anche della pavimentazione. I serramenti esterni non sono recuperabili e vanno sostituiti integralmente. Pertanto il valore del fabbricato viene stimato considerando l'alloggio abitabile con un valore di mercato di una casa di tipo economico secondo i parametri OMI e di profilo medio-basso secondo le indicazioni delle Ag. Immobiliari di zona; a questo valore viene sottratto un costo per la ristrutturazione dell'intero fabbricato calcolato con un prezzo medio di mercato pari a 400,00€/mq per la parte interna abitabile e 150,00€/mq per la cantina + 250,00€/mq per il rifacimento della copertura + la spesa per il rifacimento degli impianti di almeno 2 unità compresa la fossa settica per entrambe gli alloggi:

valore di mercato abitazione economica	= (900 + 1.000):2 €/mq x 183 mq = 173.850,00€
costo per la ristrutturazione interna	= 400€/mq x 100mq + 150€/mq x 50mq = 47500,00€
costo per il rifacimento degli impianti	= 25.000,00€
costo per il rifacimento della copertura	= 250 €/mq x 183 mq = 45.750,00€

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE A 55.600,00€ = 56.000,00€

Cespite B, anche questo fabbricato realizzato prima del 1967 ha problemi sulla copertura a terrazza non praticabile, sarà pertanto necessario provvedere a realizzare un nuovo strato di guaina impermeabilizzante per isolare l'abitazione dalle acque meteoriche e risanare gli ambienti interni asportando la muffa sulle pareti ammalorate e provvedere alla tinteggiatura delle stesse; inoltre è necessario realizzare nuovi impianti e di conseguenza nuova pavimentazione.

Come per il cespite A, viene determinato un valore di mercato medio per un'abitazione economica da subito abitabile al quale saranno sottratte le spese per gli interventi di riparazione.

valore di mercato abitazione economica	= (900 + 1.000) : 2 €/mq x 104 mq = 98.800,00€
costo per la bonifica/tinteggiatura interna	= 30 €/mq x [(75 x 3,00) + 80] mq = 9.150,00€
costo per il rifacimento dell'impermeabilizzazione	= 70 €/mq x 104 mq = 7.280,00€
costo per il rifacimento degli impianti comprensivo della fossa settica	= 12.000,00€
costo per il rifacimento della pavimentazione	= 60 €/mq x 80 mq = 4.800,00€

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE B 65.570,00€ = 66.000,00€

Cespite C, si compone di diverse unità, 4 secondo quanto autorizzato dal Comune di Cerveteri, 3 allo stato di fatto; 2 unità destinate a residenza sono ubicate al piano terra mentre le altre 2, fuse irregolarmente in una unica unità, al piano seminterrato. Queste ultime, considerando la zona in cui sono ubicate, saranno più appetibili sul mercato immobiliare solo se legate ad una delle unità al piano terra. Pertanto si procede alla valutazione di 2 unità, una composta dall'alloggio abitativo al piano terra ubicato su lato destro tenendo le spalle alla via Fosso della Cerqueta, e l'altra composta dall'unità residenziale di sinistra al piano terra più il piano seminterrato.

Per tutte le unità, considerando l'ottimo stato di manutenzione dei cespiti, è possibile assumere come valido il valore medio indicato sia dall'OMI che dalle Agenzie di zona; il valore medio di mercato al mq risultante è pari a : (1225 + 1250) : 2 = 1.237,50€ arrotondabile a 1.250,00€.

Al valore finale andrà sottratto il costo per il deposito di una Scia in sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti al piano seminterrato e loro fusione in unica unità. IL costo del tecnico incaricato di produrre i documenti utili per la sanatoria può essere stimato in 2.000€ comprensivo dell'onorario per l'aggiornamento catastale; a questo deve aggiungersi il costo della sanzione amministrativa pari a 2.000€ come indicato dal "Regolamento per le sanzioni amministrative per abusivismo" del Comune di Cerveteri.

valore di mercato abitazione lato destro (sub 514/512)	= 1.250,00 €/mq x 75 mq = 93.750,00€
valore di mercato abitazione lato sinistro (sub 513/509 + 515 + 516)	= 1.250,00 €/mq x 155 mq = 193.750,00€
costo onorario Tecnico incaricato	= 2.000,00€
<u>costo sanzione amministrativa</u>	<u>= 2.000,00€</u>
totale appartamento lato sinistro	= 189.750,00€

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE C 283.500,00€

Cespite DVALORI DI RIFERIMENTO PER EDIFICI PRODUTTIVI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- capannoni tipici	VALORE a metro quadrato	550,00	750,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	300,00	500,00

Visto lo stato di fatto del capannone ed il piazzale antistante, è possibile considerare valido il valore medio tra il prezzo più basso indicato dall'OMI e quello medio di mercato indicato dalle Agenzie immobiliari di zona.

valore di mercato del capannone destinato ad annesso agricolo = 450,00 €/mq x 291 mq = 130.950,00€

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE D 131.000,00€

Cespite E

Per la tettoia non è possibile esprimere un valore di mercato parametrato a fabbricati simili, sia per le esigue dimensioni sia per lo stato di conservazione del bene; pertanto sarà espresso un valore a corpo tenendo conto della modifica necessaria per ripristinare una parte di essa a pergolato.

Cespite FVALORI DI RIFERIMENTO PER TERRENI AGRICOLI

O.M.I. - Ag. Del Territorio (Annualità 2019)

- SEMINATIVO	VALORE AGRICOLO	32.000 €/Ha
- ULIVETO	VALORE AGRICOLO	23.000 €/Ha
- VIGNETO	VALORE AGRICOLO	33.000 €/Ha
Agenzie Immobiliari di zona		
- SEMINATIVO	VALORE AGRICOLO	20/30.000 €/Ha
- ULIVETO	VALORE AGRICOLO	25.000 €/Ha
- VIGNETO	VALORE AGRICOLO	30.000 €/Ha

Catastralmente risultano :

terreno 1 (p.lla 2476) 3,0338 Ha a vigneto

terreno 2 (p.lla 2477) 1,222 Ha a orto irriguo, 0,3881 Ha a uliveto, 0,1464 Ha a vigneto = 1,7565 Ha

terreno 3 (p.lla 2478)* 0,9072 Ha a vigneto, 0,1884 Ha a orto irriguo, 0,07 Ha a uliveto = 1,1656 Ha

Allo stato di fatto, è possibile considerare un terreno agricolo (misto orto-seminativo) pari a 3,0338 + 1,222 = 4,2558 Ha al quale vanno sottratte un'area coperta con alcune piante di uliveto (circa 2000mq) ed un'area destinata a vigneto (circa 5000mq); pertanto prendendo a riferimento il prezzo medio all'Ha per un campo a seminativo di valore medio-alto pari a circa 27.500€/Ha (tenendo conto delle aree coltivate ad orto), della presenza degli ulivi e del vigneto, si arriva a determinare un valore dei terreni agricoli pari a =

$$27.500,00€ \times (4,2558 - 0,50 - 0,20) + 25.000 \times 0,20 + 30.000 \times 0,5 = 117.784,50€$$

Il terreno 3, allo stato di fatto destinato ad "area di pertinenza", è stato in minima parte già calcolato come area verde degli alloggi del Cespite C e nelle superfici coperte dai diversi fabbricati presenti; inoltre è bene considerare che per circa metà della sua estensione, in prossimità del capannone agricolo, è pavimentata ad asfalto e quindi funzionalmente legato al fabbricato stesso tanto che nella determinazione del valore al mq del Cespite D si è tenuto conto di questo piazzale adiacente. In virtù di quanto rilevato, per la determinazione del prezzo di vendita dell'area si ritiene valido un valore intermedio tra i VAM più bassi indicati dall'OMI per terreni incolti o con colture "povere"; viene stabilito un valore pari a 10.000,00€/Ha.

E' possibile così determinare il valore dei terreni nella loro interezza :

$$117.784,50€ + 10.000,00€/Ha \times 1.1656Ha = 129.440,50€ \text{ arrotondabile a } 130.000,00€$$

TOTALE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI NEL LORO INSIEME

1)	56.000,00 (cespite A)
2)	66.000,00 (cespite B)
3)	283.500,00 (cespite C)
4)	131.000,00 (cespite D)
5)	<u>130.000,00</u> (cespite F)
	666.500,00€

All'importo sopra determinato è opportuno aggiungersi il valore della tettoia (cespite E), valutata a corpo e che per comodità di contabilità è stabilito pari a 3.500,00€ utile per l'arrotondamento del valore finale : 670.000,00€

Quest'ultimo viene ridotto di un 10% vista la natura della vendita e di un ulteriore 10% considerando la difficoltà a vendere l'intero blocco dei cespiti:

$$670.000,00 - 10\% - 10\% = 536.000,00€$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO : 536.000,00€

Risposta al quesito n. 18

> STIMA DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA DEL VILE DEL CANONE

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- abitazioni di tipo economico	VALORI LOCAZIONE	3.80 – 5.50 €/mq lordo/mese
- abitazioni civili	VALORI LOCAZIONE	4.30 – 6.00 €/mq lordo/mese
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE LOCAZIONE TRILOCALE	400/600€/mese
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE LOCAZIONE QUADRILOCALE	500/800€/mese

IL valore espresso dalle Ag. Immobiliari tiene conto della zona e della presenza di aree scoperte annesse all'alloggio; inoltre, sia per quanto indicato dall'OMI che dalle Agenzie di zona, va tenuto in considerazione che sono prezzi medi per condizioni standard di abitabilità, quindi con impianti funzionanti.

VALORE LOCAZIONE CESPITE A + CESPITE B

Per entrambi i fabbricati è impossibile determinare un valore di locazione alla luce di quanto rilevato; il fabbricato A è da considerare inagibile visti i problemi della copertura, della quasi totale assenza d'impianti, dello stato degli infissi esterni.

Il fabbricato B ha problemi d'infiltrazione delle acque meteoriche all'interno degli ambienti abitati; le vecchie infiltrazioni hanno favorito la formazione di muffe nei soffitti delle camere. Tutto l'alloggio è riscaldato da una sola stufa a pellet posizionata nel soggiorno, non sufficiente a riscaldare tutti gli ambienti. Anche questa unità è da ritenersi fuori dal mercato delle locazioni per residenze.

VALORE LOCAZIONE CESPITE C

Valutazione con parametri OMI

abitazione lato destro(sub 512/514) = $6.00 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} = 450,00\text{€/mese}$

abitazione lato sinistro(sub 509/513 + 515 +516) = $6.00 \text{ €/mq} \times 104 \text{ mq} + 4.30 \times 50 = 839,00\text{€/mese}$

Valutazione delle Agenzie Immobiliari di zona

abitazione lato destro(sub 512/514) = 550,00€/mese

abitazione lato sinistro(sub 509/513 + 515 +516) = 800/900,00€/mese

valore di locazione abitazione lato destro(sub 512/514) = $(450 + 550)/2 = 500,00\text{€/mese}$

valore di locazione abitazione lato sinistro(sub 509/513 + 515 +516) = $(839 + 850)/2 = 844,50 \text{ €/mese}^*$

arrotondabile a 850,00 €/mese

> CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che il valore pari alla quota di 1000/1000 di proprietà della ██████████, riferita all'immobile ubicati nel Comune di Cerveteri(RM) in Loc. Zambra con accesso da via Fosso della Cerqueta 2/4, identificato al NCEU/NCT :

1. Fg 28 Particella 1252 Sub 509-513/512-514/515/516 fabbricato residenziale sviluppato su 2 piani
2. Fg 28 Particella 1248 Sub 1/2/501 fabbricato residenziale + cantina
3. Fg 28 Particella 1249 fabbricato residenziale
4. Fg 28 Particella 2479 capannone agricolo
5. Fg 28 Particella 2322 tettoia
6. Fg 28 Particella 2476/2477/2478 terreni agricoli

è stimato pari a :

VALORE DI MERCATO € 536.000,00
(EURO cinquecentotrentaseimila/00)

IL valore di locazione dei beni (FABBRICATO C) che allo stato di fatto possono essere fittati è pari a :
 valore di locazione abitazione lato destro(sub 512/514) 500,00€/mese
 valore di locazione abitazione lato sinistro(sub 509/513 + 515 +516) 850,00 €/mese

Tarquinia, 30 marzo 2023

Arch. Alessandro Modanesi



ARCHITETTO
U.E.
**MODANESI
ALESSANDRO**
N. 663
Sez. "A"
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
VITERBO