
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marseglia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare
168/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Provenienza ventennale.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2023 del R.G.E.....	21
Lotto - Prezzo base d'asta: € 260.000,00	21



INCARICO

In data 14/10/2023, il sottoscritto Geom. Marseglia Angelo, email studio.angelomarseglia@gmail.com, PEC angelo.marseglia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

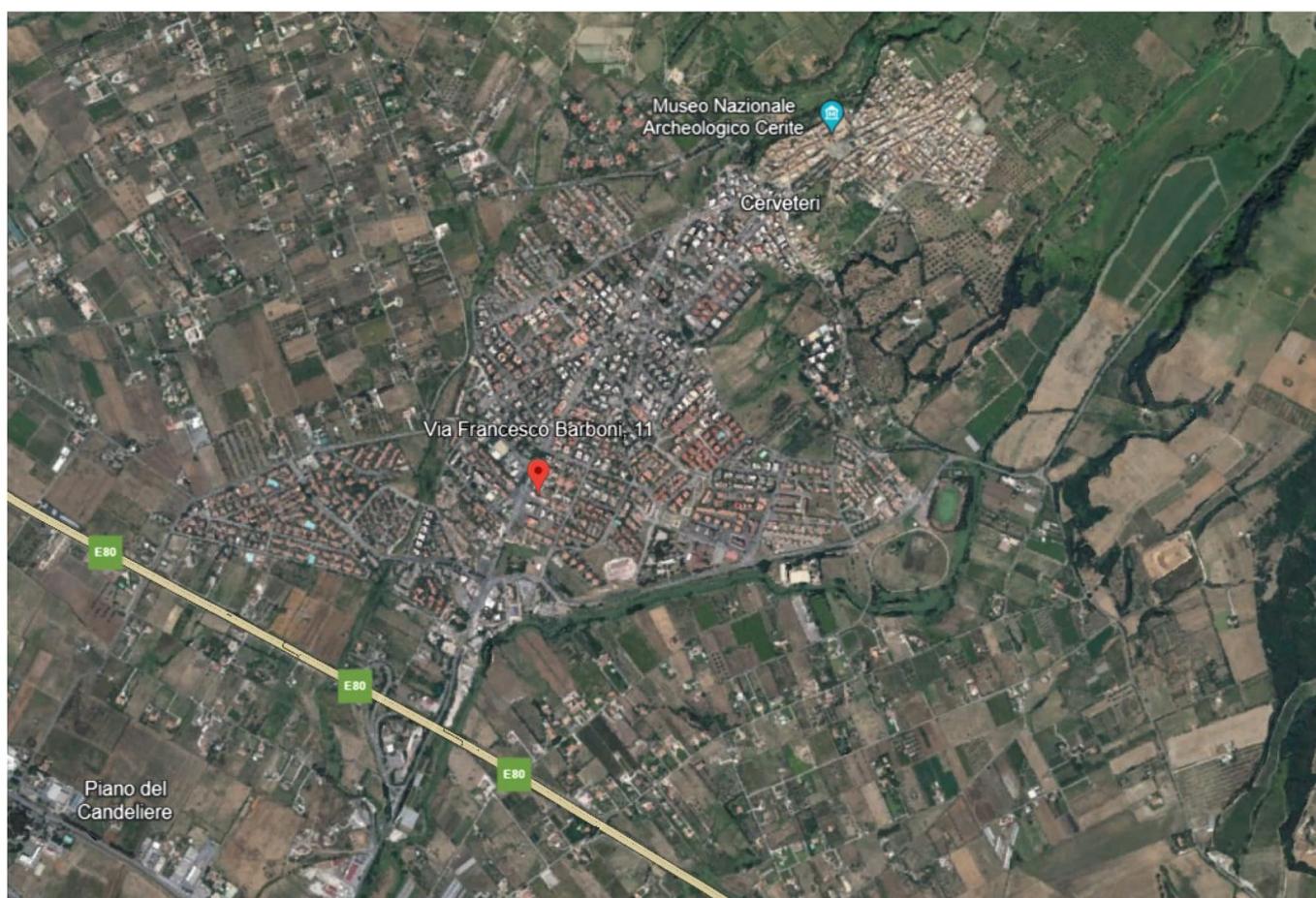
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Negozio ubicato a Cerveteri (RM) - VIA FRANCESCO BARBONI n. 5-7, interno 4, piano Terra
- Negozio ubicato a Cerveteri (RM) - VIA FRANCESCO BARBONI n. 9-11 , interno 8, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione si trova a Cerveteri (RM).





L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di perizia si sviluppa con due piani fuori terra in uno slargo dove al piano terra sono presenti varie attività commerciali ed al primo la cubatura residenziale.



I due immobili allo stato attuale sono fusi e presentano una distribuzione interna difforme rispetto alle planimetrie catastali il tutto adeguato all'attività di ferramenta in esso presente. Le vetrine dei due immobili sono quattro di cui tre con accesso all'interno dell'immobile. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo discreto, seppur non di recente realizzazione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



PROVENIENZA VENTENNALE

In ordine alla provenienza ventennale, nel ventennio alla data del 18/09/2023 Giulia Messina Vitrano ha rilevato le seguenti provenienze e formalità, nella relazione notarile che si riporta di seguito:



CONFINI

L'immobile sito in via Francesco Borboni 9/11 confina con proprietà #Edilcase Nifra srl# o aventi causa, negozio n. 5, detta via, salvo altri.

L'immobile sito in via Francesco Borboni 5/7 confina con proprietà negozio n. 3, detta via, proprietà #Edil Casa Nifra srl# o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

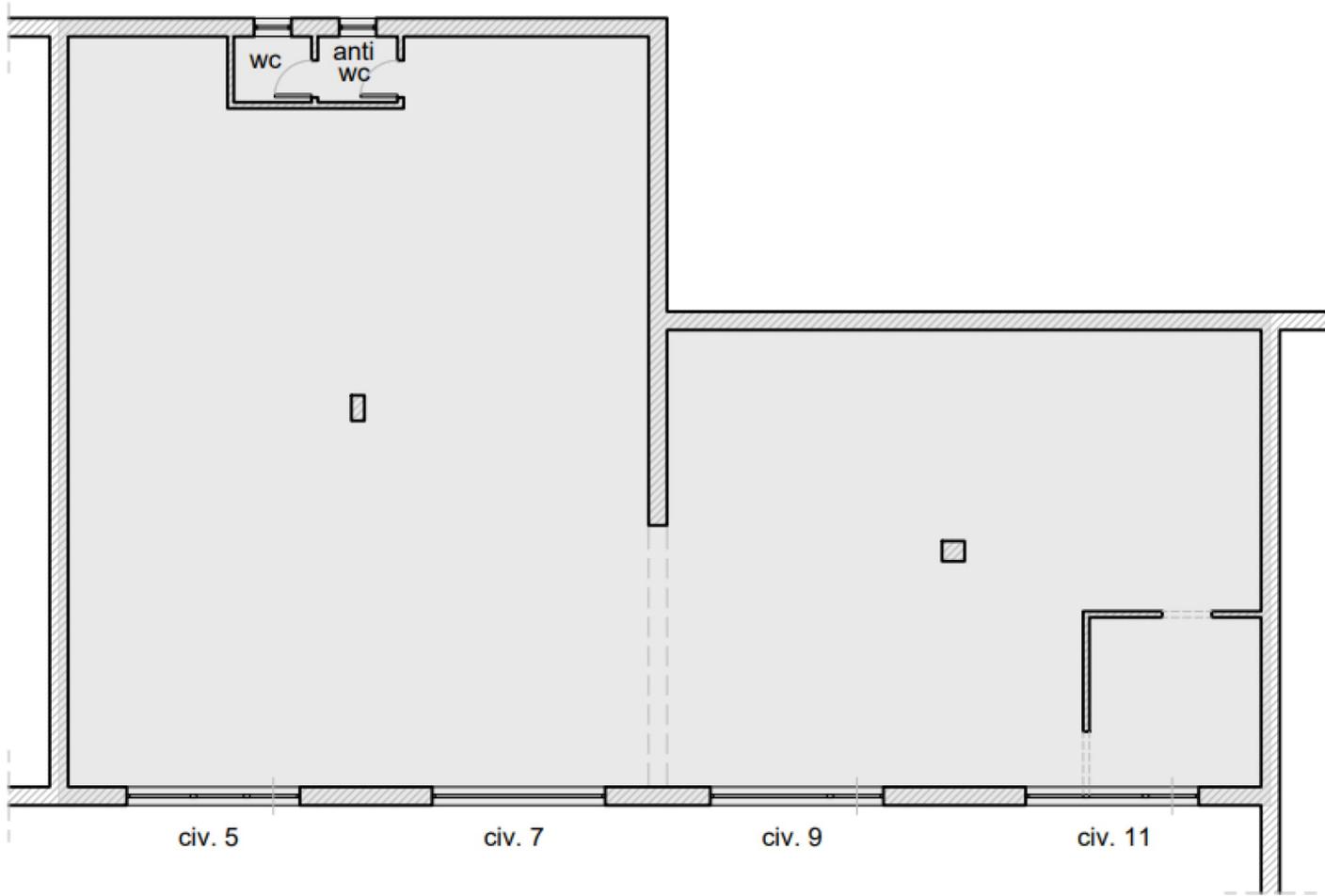
La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	71,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,40 m	Terra
Negozio	114,20 mq	124,60 mq	1	124,60 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				204,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,60 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura riportando lo stato quo ante rispetto alla fusione dei due immobili, tuttavia in considerazione dell'attività in essere e del regime di vendita e dei costi necessari per frazionare l'immobile e creare quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, nella stima verrà considerato lo stato in cui si trova, salvo documentazione urbanistica ad oggi non reperita che non consenta tale fusione.

Di seguito si riporta il rilievo planimetrico dei luoghi così come accertato allo stato attuale.





via Francesco Barboni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	37	174	503	1	C/1	2	73	80 mq	1504,28 €	Terra	
u	37	174	509	1	C/1	2	112	122 mq	2307,94 €	Terra	

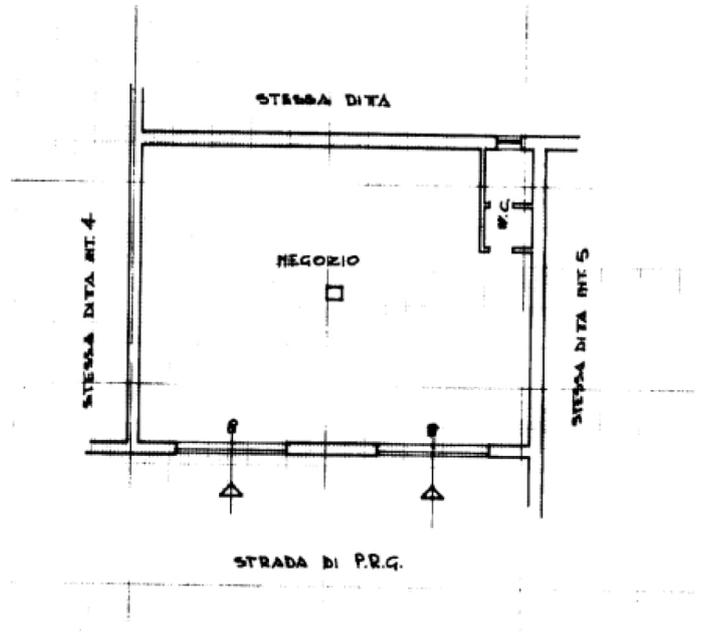
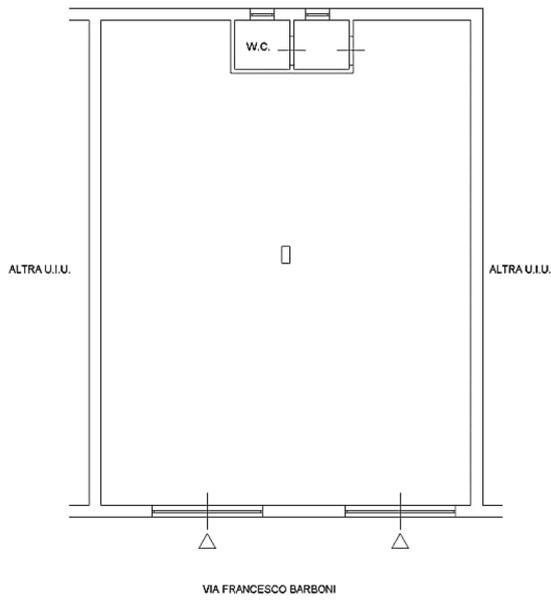
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

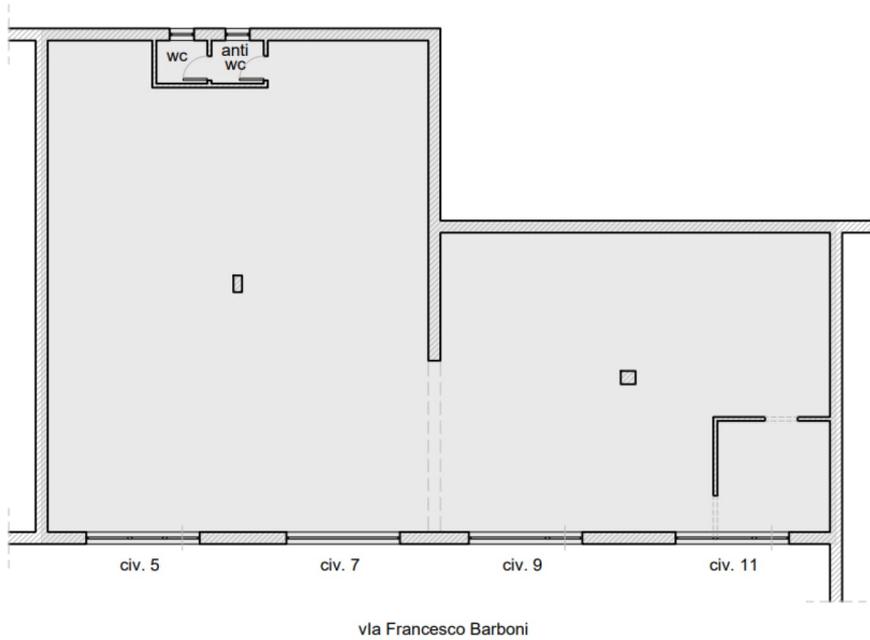
L'unità immobiliare non risulta conforme catastalmente per una diversa distribuzione interna degli spazi. Si riporta di seguito le planimetrie catastali ed il rilievo dei luoghi.



PLANIMETRIE CATASTALI



RILIEVO DEI LUOGHI



Per sanare tale difformità è necessario presentare una variazione docfa catastale per fusione e diversa distribuzione spazi interni, previa presentazione della CILA in sanatoria per fusione diversa distribuzione spazi interni.

PARTI COMUNI

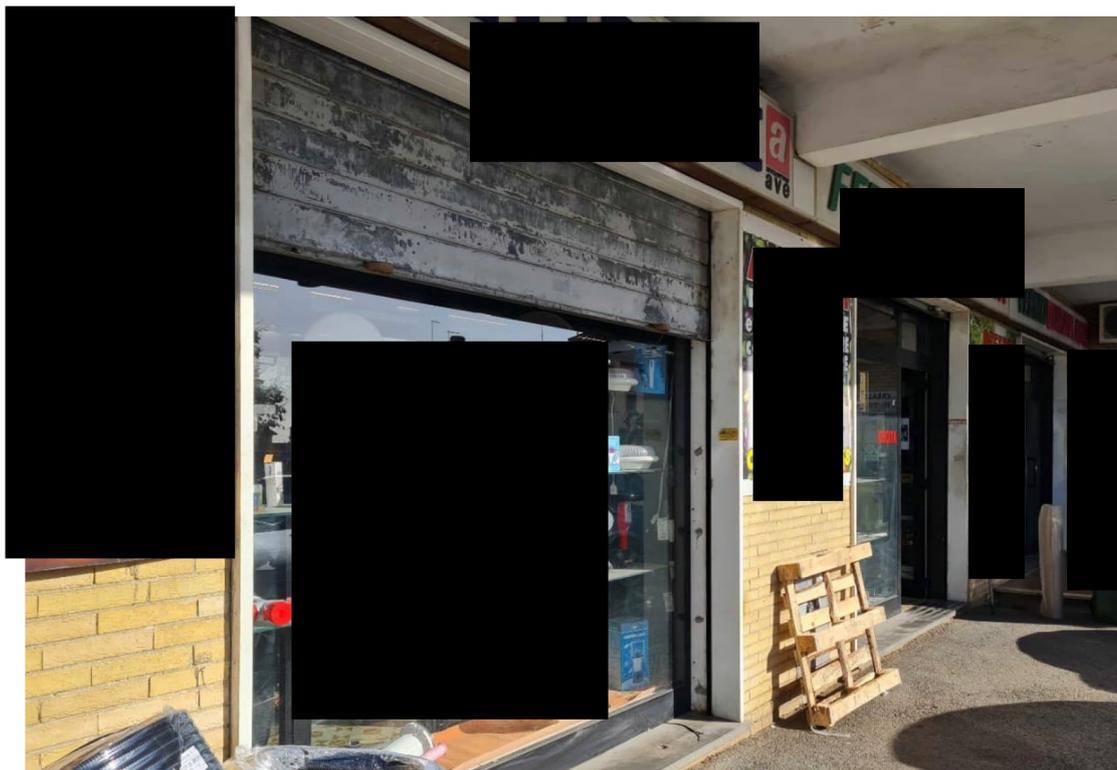
l'immobile ha entrata autonoma, che prospetta sulla strada principale, tuttavia fa parte di un fabbricato pertanto concorre alle spese di tutte le parti comuni secondo l'art. 1117-bis c.c.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

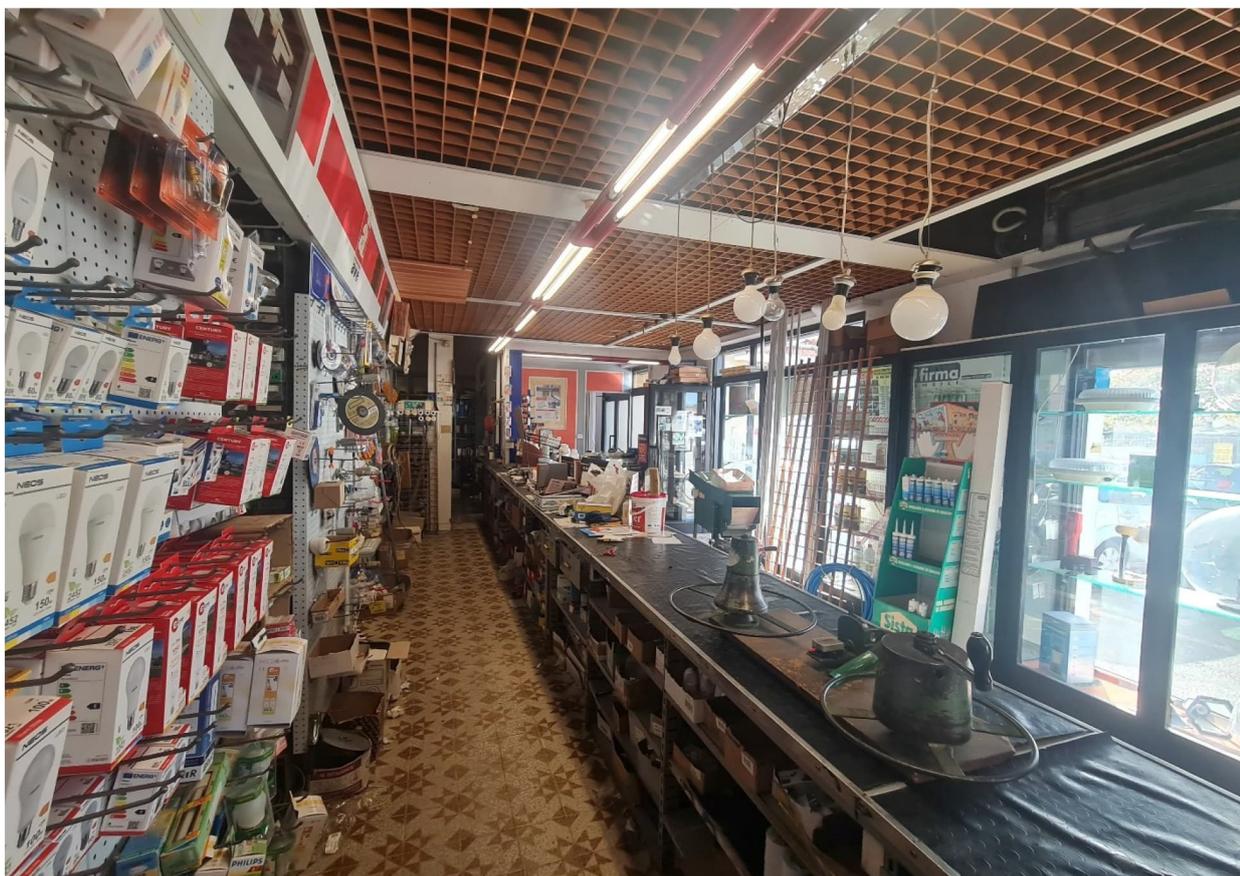
La palazzina, dove insiste l'immobile oggetto di stima si sviluppa per soli due piani fuori terra. I prospetti del fabbricato presentano rifiniture che possono definirsi ordinarie finite ad intonaco tinte color crema. I prospetti dell'intero dell'edificio risultano in uno stato di manutenzione discreto. Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura di mediocre qualità anche se non di recente realizzazione. L'altezza utile dell'immobile è di 3,40 ml. Il pavimento presente è in maiolicato. I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati.

È presente altresì un controsoffitto grigliato in alcune porzioni dell'immobile.

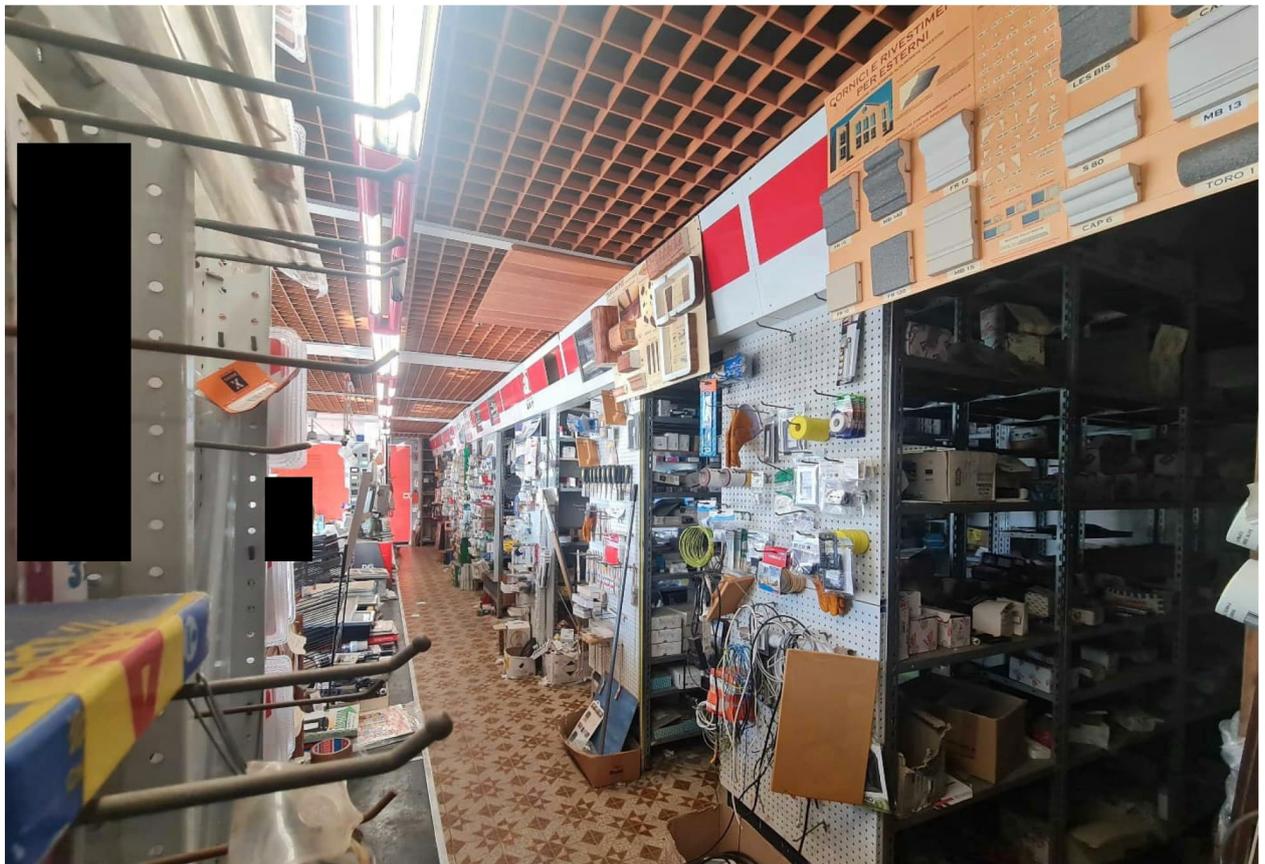
L'intonaco e le tinte si presentano in carenti condizioni. Le vetrine e gli ingressi all'immobile sono fornite di saracinesca esterna. Le porte interne sono in legno tamburato senza specchiature color ciliegio. Di seguito si riporta un excursus fotografico dei luoghi.











NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove è ubicato l'immobile nel PRG comunale di Cerveteri approvato con delibera Regionale n. 5852 del 06.11.80 e 5144 del 06.10.1981 individuata come zona estensiva di 3°.

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL fabbricato è stato edificato negli anni 70 in difformità alla licenza edilizia n. 64 del 19.04.1974. I lavori di edificazione del fabbricato sono terminati in data 31.03.1976.

L'immobile è stato poi oggetto di condono edilizio con domanda presentata al Comune di Cerveteri in data 27/11/85. Più precisamente gli abusi sono individuati:

- 1) Tipologia 3 del mod. 47/85 A aumento di superficie a servizi;
- 2) tipologia 1 del mod. 47/85 D cambio di destinazione d'uso.

L'abuso commesso risulta inserito nella fascia dal 02.09.67 al 29.01.77.

Il giorno 11 dicembre 2003 viene rilasciata la sanatoria n. 368, con la quale di fatto si sana l'ampliamento al piano terra con la chiusura del portico creando un locale ad uso commerciale di 79,50 mq. Detta sanatoria in oggetto viene distinta al NCEU con foglio 37, part. Ille 468 e 469.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi presentati sono riferite solo ad una diversa distribuzione interna ed una fusione tra i due negozi per tali difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria per fusione e diversa distribuzione spazi interni, successivamente va presentata una variazione docfa catastale. I costi da considerare per tali attività tecniche e per sanzioni e reversali sono circa 3'000,00 euro. Tale importo verrà detratto dal valore dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



La zona dove è ubicato il fabbricato non è sottoposta a vincoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Lotto:- Negozio ubicato a Cerveteri (RM) - VIA FRANCESCO BARBONI n. 5-7-9-11 , interno 4 e 8, piano Terra

L'immobile oggetto della presente relazione si trova a Cerveteri (RM).

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di perizia si sviluppa con due piani fuori terra in uno slargo dove al piano terra sono presenti varie attività commerciali ed al primo la cubatura residenziale. I due immobili allo stato attuale sono fusi e presentano una distribuzione interna difforme rispetto alle planimetrie catastali il tutto adeguato all'attività di ferramenta in esso presente. Le vetrine dei due immobili sono quattro di cui tre con accesso all'interno dell'immobile. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo discreto, seppur non di recente realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 37, Part. 174, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C/1

- Fg. 37, Part. 174, Sub. 509, Zc. 1, Categoria C/1

Valore di stima del lotto: € 281.325,00

Di seguito è stata calcolata una stima sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, è stato indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del reperimento della documentazione urbanistica e del completamento dell'incarico.



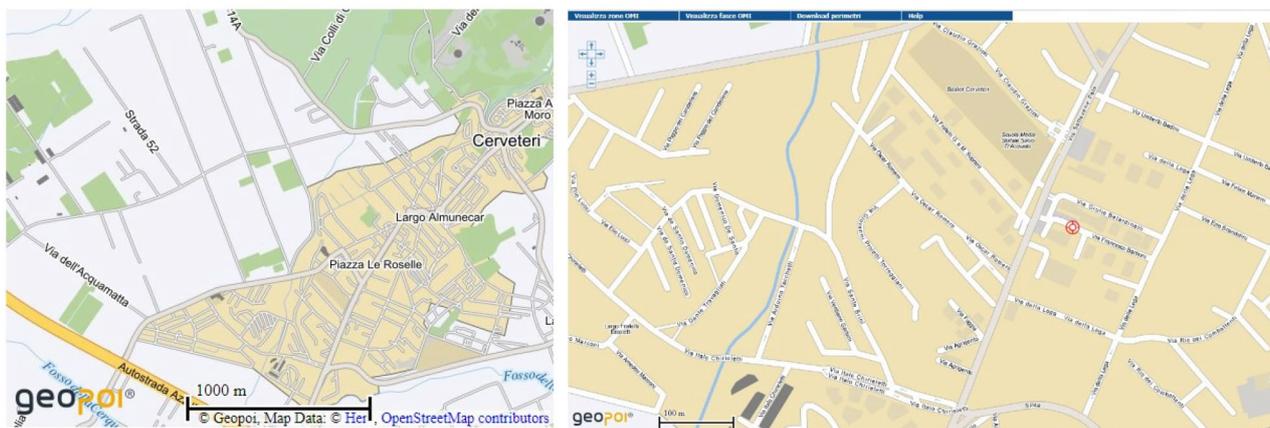
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Negozio ubicato a Cerveteri (RM)
- VIA FRANCESCO BARBONI N.5, 7, 9, 11, piano terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 174, Sub. 503 e 509, Zc. 1, Categoria C/1

AGENZIA DELLE ENTRATE

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Anno 2023 - Semestre 1, Provincia: ROMA Comune: CERVETERI Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA TYRSENIA (VIA SETTEVENE PALO), Codice zona: D1, Microzona: 2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda:
 -per negozi con uno stato conservativo normale, il valore di mercato va da un min. 1'150,00 €/mq ad un max. di 1'700,00 €/mq.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1150	1700	L	7	10	L

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE

Il “listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma” per Città metropolitana di Roma Capitale Settore Nord-Ovest Cerveteri si rileva che: -per Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia il valore commerciale è di 1'500,00 €/mq, -per Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia il valore è di 1'150,00 €/mq.



Valore di stima: € 264.258,75

A tale prezzo va detratto il costo per regolarizzare l'immobile urbanisticamente e catastalmente calcolato in **€ 3'000,00**.

Va altresì considerato un ulteriore abbattimento del 5% per il regime di vendita a cui appartiene e per eventuali vizi occulti, giungendo al valore:

Valore di stima: € 264.258,75

arrotondato ad **€260.000,00** *Valore finale di stima*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Anguillara Sabazia, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marseglia Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO

Negozio ubicato a Cerveteri (RM) - VIA FRANCESCO BARBONI n. 5-7-9-11 , interno 4 e 8, piano Terra

L'immobile oggetto della presente relazione si trova a Cerveteri (RM). L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di perizia si sviluppa con due piani fuori terra in uno slargo dove al piano terra sono presenti varie attività commerciali ed al primo la cubatura residenziale. I due immobili allo stato attuale sono fusi e presentano una distribuzione interna difforme rispetto alle planimetrie catastali il tutto adeguato all'attività di ferramenta in esso presente. Le vetrine dei due immobili sono quattro di cui tre con accesso all'interno dell'immobile. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo discreto, seppur non di recente realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 37, Part. 174, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C/1
- Fg. 37, Part. 174, Sub. 509, Zc. 1, Categoria C/1,

Destinazione urbanistica: La zona dove è ubicato l'immobile nel PRG comunale di Cerveteri approvato con delibera Regionale n. 5852 del 06.11.80 e 5144 del 06.10.1981 individuata come zona estensiva di 3°.

Prezzo base d'asta: € 260.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2023 DEL R.G.E.

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.000,00

Negozio			
Ubicazione:	Cerveteri (RM) - VIA FRANCESCO BARBONI n. 5-7-9-11 , interno 4 e 8, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 37, Part. 174, Sub. 503, Zc. 1, Categoria C/1 - Fig. 37, Part. 174, Sub. 509, Zc. 1, Categoria C/1	Superficie	204,60 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione si trova a Cerveteri (RM). L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di perizia si sviluppa con due piani fuori terra in uno slargo dove al piano terra sono presenti varie attività commerciali ed al primo la cubatura residenziale. I due immobili allo stato attuale sono fusi e presentano una distribuzione interna difforme rispetto alle planimetrie catastali il tutto adeguato all'attività di ferramenta in esso presente. Le vetrine dei due immobili sono quattro di cui tre con accesso all'interno dell'immobile. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo discreto, seppur non di recente realizzazione.		

