

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 231/2022 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it) - [k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



## INDICE

1.	Premessa	pag. 3
2.	Quesiti posti dal Giudice	pag. 4
3.	Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5	pag. 8
3.1.	Documentazione	pag. 9
3.2.	Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile	pag. 9
3.3.	Storia ventennale	pag. 10
3.4.	Iscrizioni e pregiudizievoli	pag. 11
4.	Quesito n. 6	pag. 12
4.1.	Descrizione stato dei luoghi	pag. 12
4.1.1.	Calcolo superficie ragguagliata	pag. 18
5.	Quesito n. 7_Accertamento della conformità	pag. 21
6.	Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali	pag. 21
7.	Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 21
8.	Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 22
9.	Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 28
10.	Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 28
11.	Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 28
12.	Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 28
13.	Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 28
14.	Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 29
15.	Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 31
16.	Allegati	pag. 43



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 2 febbraio 2023 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 5 febbraio 2023, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico unitamente al custode in data 24 febbraio 2023, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.



## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, i seguenti quesiti tecnici:

- Incarico assegnato all'esperto sostituito

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;

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;

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 sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data



di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



### 3. QUESITI N. 1, 2, 3, 4, 5:

#### 3.1. DOCUMENTAZIONE

**Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:**

**Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato telematicamente è presente la seguente documentazione:**

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.

Il pignoramento rep. 3459 del 26\10\2022 Tribunale di Civitavecchia trascritto il 6\12\2022 Reg. Part. 10106 Reg. Gen. 13611 a favore di [REDACTED] con sede in Roma a carico del Sig. [REDACTED].

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. datata 13.01.2023 a firma del Notaio [REDACTED].

**La sottoscritta ha reperito i seguenti atti notarili:**

1. Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] rep. N. 48663.
2. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 62328.
3. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. N. 45480.



### 3.2. DATI CATASTALI INSERITI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELAZIONE NOTARILE

#### **Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:**

Immobili nel Comune di Cerveteri località Monte Li Pozzi/Sasso

**Fabbricato A** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 560, Sub 1 (corte)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 501 (villino)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 502 (magazzino)

Foglio 9 P.lla 560 Sub. 503 (garage)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 6 (area urbana)

**Fabbricato B** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 561, Sub 1 (corte)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 2 (fabbricato in corso di costruzione)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 3 (garage in corso di costruzione)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 6 (area urbana).

**Immobile in corso di costruzione** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 560, Sub 3 e Sub. 5

Foglio 9 P.lla 561, Sub 4 e Sub. 5

**Terreni** identificati al N.C.T.

Foglio 9 P.lla 476

Foglio 9 P.lla 477

Foglio 9 P.lla 478

Foglio 9 P.lla 483

#### **Immobili inseriti nella relazione notarile:**

Immobili nel Comune di Cerveteri località Monte Li Pozzi/Sasso

**Fabbricato A** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 560, Sub 1 (corte)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 501 (villino)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 502 (magazzino)

Foglio 9 P.lla 560 Sub. 503 (garage)

Foglio 9 P.lla 560 Sub 6 (area urbana)

**Fabbricato B** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 561, Sub 1 (corte)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 2 (fabbricato in corso di costruzione)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 3 (garage in corso di costruzione)

Foglio 9 P.lla 561 Sub 6 (area urbana).

**Immobile in corso di costruzione** identificato al N.C.E.U.

Foglio 9 P.lla 560, Sub 3 e Sub. 5

Foglio 9 P.lla 561, Sub 4 e Sub. 5

**Terreni** identificati al N.C.T.

Foglio 9 P.lla 560 (ex 476)

Foglio 9 P.lla 561 (ex 477)

**Si evidenzia che nella relazione notarile non sono inserite le P.lle al N.C.T. 478 e 483 presenti nell'atto di pignoramento. Il pignoramento è trascritto come da Nota estratta, su tutte le Particelle inserite nell'atto di pignoramento a meno delle P.lle nel N.C.T. 478 e 483**



### 3.3. STORIA VENTENNALE

1	<p><b>Al Sig.</b> [redacted] i terreni su cui oggi insistono i fabbricati (censiti nel N.C.T. Fg. 9 P.lla 560 (ex 476) e P.lla 561 (ex 577)) , 478 e 483 sono pervenuti in virtù di <u>atto di compravendita</u> a rogito Notaio [redacted] in data 01.08.2003 rep. N. 48663 da potere "[redacted] [redacted]</p>
2	<p><b>Alla</b> [redacted] anto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] rep. N. 62328 da potere [redacted]</p>
3	<p><b>Ai</b> [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] rep. N. 45480, contro [redacted] per i diritti di piena proprietà.</p> <p>Successivamente rettificato per errata indicazione dei dati catastali trascritto in data 6 giugno 2001 presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Civitavecchia ai nn. 3367 reg part e 5352 reg. gen.,</p> <p>Ulteriore atto di ripetizione di compravendita, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Civitavecchia ai nn. 3755 reg. part. e 5982 reg. gen del 22.06.2001, dal Sig. [redacted]</p> <p>I Sig.ri [redacted] risultano essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. I Sig.ri [redacted] sultano essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.</p>
4	<p><b>Al Sig.</b> [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù di deliberazione del 05.02.1980 rep. N. 57, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Civitavecchia in data 20 marzo 1980 ai nn. 1706 di formalità 975, mediante la quale l'[redacted] torizzava il Sig. [redacted] nel subentro del rapporto di assegnazione intestato a [redacted] di cui all'atto a rogito [redacted] in data 19 dicembre 1966 registrato a Castelnuovo di Porto il 5.01.1967 al n. 10 Vol.69</p>



### 3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'analisi della documentazione in atti, effettuata ulteriore visura ipotecaria in data 05.05.2023 si riassume quanto segue:

Nel ventennio preso in esame [redacted] etto delle seguenti formalità a carico del Sig. [redacted]

1	<p><b>Ipoteca volontaria n. 3336 del 06\12\2015</b></p> <p>di originari € 1.600.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 06 dicembre 2005 ai nn. 3336 reg. part. e 13214 reg.gen, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia di rogazione [redacted] saldo in data 18 marzo 2008 ai nn. 656 reg. part. e 3102 re [redacted] en, iscritta a favore di [redacted] con sede in Bologna C.F. [redacted] in forza di atto di mutuo a rog [redacted] de [redacted] re 2005, rep. 65906/7544 relativa ad un mutuo [redacted],00 della durata di 20 anni gravante sulle porzioni immobiliari del <u>Comune di Cerveteri NCEU</u></p> <p>Fg 9 P.lla 560 Sub 1 graffato con Sub 2, Sub. 4, Sub. 6 Fg 9 P.lla 561 Sub 1 graffato con Sub 2, Sub. 3, Sub. 6 <u>Comune di Cerveteri NCT</u> Fg 9 P.lla 476 Fg 9 P.lla 477</p>
2	<p><b>Pignoramento immobiliare n. 1282 del 16\02\2007</b></p> <p>trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 16 febbraio 2007 ai nn. 1282 reg.part. e 2182 reg.gen., in virtù di Atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia in data 31.01.2007 re [redacted]</p> <p>[redacted] immobiliari in <u>Comune di Cerveteri cens</u></p> <p>Fg. 9 P.lla 476, 477, 478, 483.</p>
3	<p><b>Pignoramento immobiliare n. 1580 del 05\03\2008</b></p> <p>trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 5 marzo 2008 ai nn. 1580 reg.part. e 2631 reg.gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia in data 08.02.2008 re [redacted] trascritto a carico del Sig. [redacted]</p> <p>[redacted] nata a [redacted] tre a magg or consistenza su [redacted] oni immobiliari in <u>Comune di Cerveteri censite nel NCT</u> Fg. 9 P.lla 560, 561, 478, 483.</p> <p>Osservazione: Pignoramento inserito nella relazione notarile del 13.01.2023 ma non presente nella visura ipotecaria aggiornata del 05.05.2023</p>
4	<p><b>Pignoramento immobiliare n. 6919 del 17.10.2008</b></p> <p>trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 17 ottobre 2008 ai nn. 6919 reg.part. e 11555 reg.gen., in virtù di Atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia in data 04.09.2008 re [redacted] trascritto a carico del Sig. [redacted] e a favore di [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted], gravante oltre a magg or consistenza su e porzioni immobiliari in <u>Comune di Cerveteri censite nel NCEU</u> Fg. 9 P.lla 560 Sub 1, Sub. 6</p>



	<p>Fg. 9 P.IIa 561 Sub. 1 graffato con il Sub 2  Fg. 9 P.IIa 561 Sub. 3  Fg. 9 P.IIa 561 Sub 6  Osservazione: Pignoramento inserito nella relazione notarile del 13.01.2023 ma non presente nella visura ipotecaria aggiornata del 05.05.2023</p>
5	<p><b><u>Ipoteca Volontaria n. 1803 del 05\06\2009</u></b>  A favore di [redacted] con sede in Roma dom [redacted] n. 277) contro [redacted] per Euro [redacted] ro, Notaio come [redacted] in Roma, in data 08\04\2009 rep. 114474/45215.</p>
6	<p><b><u>Ipoteca legale n. 1684 del 09\06\2010</u></b>  presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 9 [redacted] no 2010 nn. 1684 re [redacted] oteca legale emessa da [redacted] per capitale. Pubblico [redacted] e: [redacted] rep. 114247/97.</p>
7	<p><b><u>Pignoramento immobiliare n. 242 del 19\01\2017</u></b>  trascritto in data 19.01.2017 ai nn. 242 reg part e 247 reg gen, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia in data 7 dicembre 2016 rep. 4792/2016 a favore di [redacted] n sede in Roma C.F. [redacted] a carico del Sig. [redacted].</p>
8	<p><b><u>Pignoramento immobiliare n. 10106 del 06\12\2022</u></b>  trascritto in data 06\12\2022 rep. 10106, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia in data 26 ottobre 2022 rep. 3459 a favore di [redacted].</p> <p>Immobili nel Comune di Cerveteri località Monte Li Pozzi/Sasso</p> <p><b><u>Fabbricato A</u></b> identificato al N.C.E.U.  Foglio 9 P.IIa 560, Sub 1 (corte)  Foglio 9 P.IIa 560 Sub 501 (villino)  Foglio 9 P.IIa 560 Sub 502 (magazzino)  Foglio 9 P.IIa 560 Sub. 503 (garage)  Foglio 9 P.IIa 560 Sub 6 (area urbana)</p> <p><b><u>Fabbricato B</u></b> identificato al N.C.E.U.  Foglio 9 P.IIa 561, Sub 1 (corte)  Foglio 9 P.IIa 561 Sub 2 (fabbricato in corso di costruzione)  Foglio 9 P.IIa 561 Sub 3 (garage in corso di costruzione)  Foglio 9 P.IIa 561 Sub 6 (area urbana).</p> <p><b><u>Immobile in corso di costruzione</u></b> identificato al N.C.E.U.  Foglio 9 P.IIa 560, Sub 3 e Sub. 5  Foglio 9 P.IIa 561, Sub 4 e Sub. 5</p> <p><b><u>Terreni</u></b> identificati al N.C.T.  Foglio 9 P.IIa 476 (560)  Foglio 9 P.IIa 477 (561)</p>



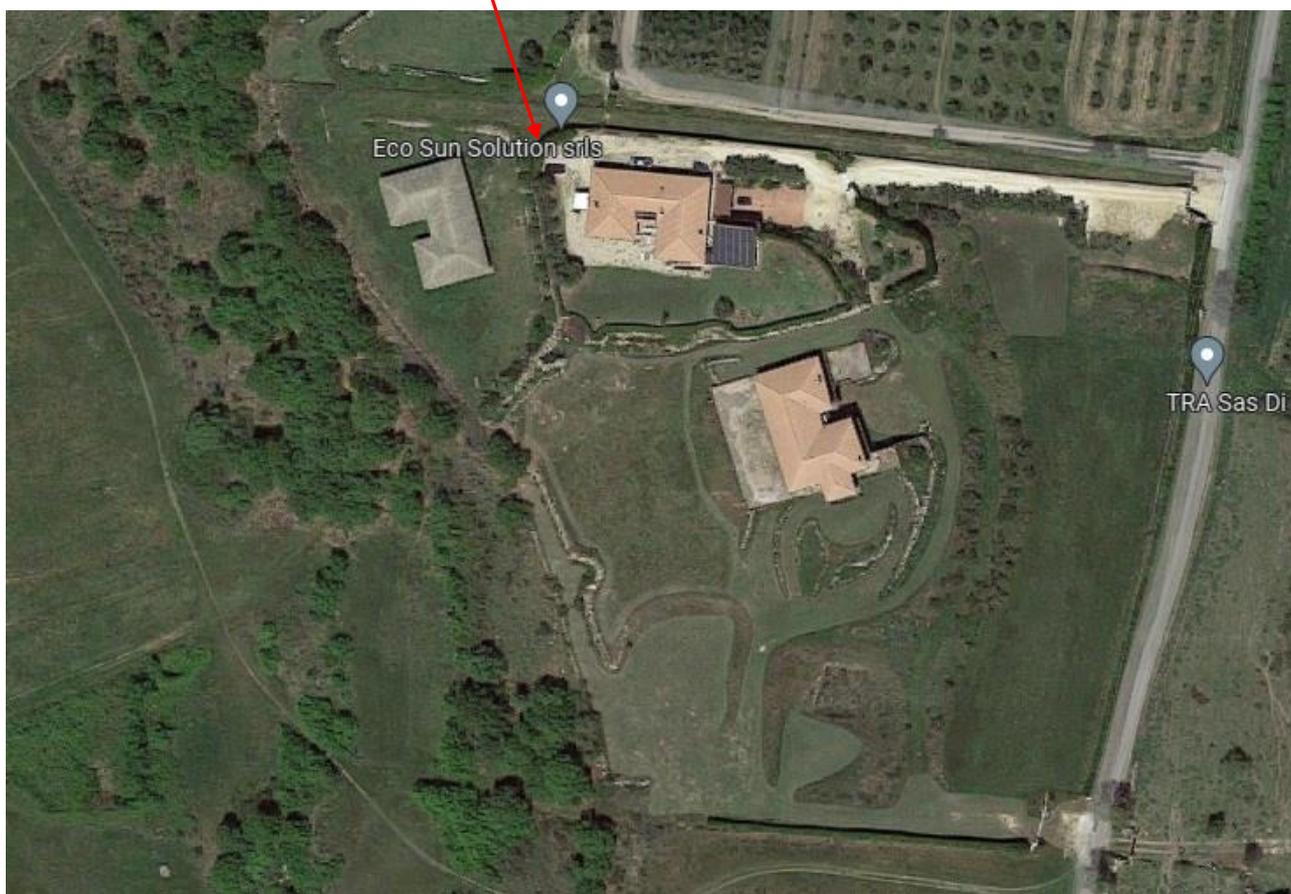
## 4. QUESITO N.6:

### 4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Cerveteri Località Monte Li Pozzi/Sasso.

Il complesso è composto da un terreno agricolo che complessivamente sviluppa 38.283 mq, sul quale insistono tre fabbricati per la conduzione agricola del fondo di cui uno terminato e gli altri due in corso di costruzione.

Estratto da immagine satellitare



## Stralcio estratto di mappa



Si evidenzia per chiarezza che il fabbricato terminato denominato A nel pignoramento risulta con la lettera D in concessione edilizia, il fabbricato in corso di costruzione indicato con B nel pignoramento è indicato con la lettera A nella concessione edilizia e che il terzo fabbricato in corso di costruzione è indicato in concessione edilizia con la lettera B mentre non è stato denominato con nessuna lettera nel pignoramento. All'interno della concessione edilizia era presente un quarto fabbricato denominato con la lettera C mai realizzato.

Per facilità di lettura dei documenti indicherò nella presente relazione i fabbricati con le lettere assegnate all'interno dei titoli edilizi come evidenziato nello stralcio dell'estratto di mappa sopra riportato.

Il fabbricato D e B ricadono all'interno della P.IIa di terreno 560, il fabbricato A ricade all'interno della P.IIa di terreno 561.

I tre fabbricati A,B,D sono stati edificati sul lotto di terreno P.IIe 560,561,478,483 come da concessione edilizia volturata al Sig. [REDACTED]

Risultano distaccate presso il NCEU delle aree come Enti Urbani all'interno delle P.IIe al NC.T. 560,561.

Si chiarisce sin da ora che il compendio è vendibile in unico lotto per la natura delle concessioni edilizie come verrà dettagliato nel paragrafo dedicato, pertanto indipendentemente dalle aree urbane distaccate al N.C.E.U., si procederà alla stima degli edifici e dei terreni costituenti un unico lotto.



## N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	NOTE
9	560	1 501	1	A/7	1	4,5	Totale 165 mq Totale escluse aree scoperte: 110 mq	€ 639,12	<b>PIANO T</b> <b>ABIT. NE</b> <b>D</b>
9	560	502	1	C/2	2	221 mq	Totale 263 mq	€ 239,69	<b>MAGAZ.</b> <b>T-S1</b> <b>D</b>
9	560	503	1	C/6	4	64 mq	Totale: 78 mq	€ 82,63	<b>GARAGE</b> <b>S1</b> <b>D</b>
9	560	6		Area Urbana		4607 mq			<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	560	3		In corso Costruzione					<b>Edificio</b> <b>B</b>
9	560	5		In corso Costruzione					<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	561	5		In corso Costruzione					<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	561	1 2		In corso Costruzione					<b>ABIT. NE</b> <b>A</b>
9	561	3		In corso Costruzione					<b>GARAGE</b> <b>A</b>
9	561	6		In corso Costruzione		3346 mq			<b>Area</b> <b>Urbana</b>

## N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
9	560	Ente Urbano	10.030 mq		
9	561	Ente Urbano	10.046 mq		
9	478	Pascolo Classe 2	10.013 mq	4,08 €	3,10 €
9	483	Pascolo Classe 2	8.194 mq	3,34 €	2,54 €



## DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

Si accede ai fabbricati denominati D e B , dalla Via Monte Li Pozzi di cui al civico 15 mediante un cancello carrabile, si percorre una strada sterrata all'interno della P.lla di terreno 560 per raggiungere ad una quota più alta rispetto alla sede stradale il fabbricato D ed il fabbricato B.

Dalla medesima Via Monte Li Pozzi adiacente al precedente ingresso carrabile si accede sempre percorrendo una strada sterrata al fabbricato B anch'esso posto ad una quota più alta rispetto la sede stradale.

I terreni sono parzialmente recintati, per la determinazione dei confini si fa riferimento al frazionamento catastale e ai punti fiduciali non avendo rinvenuto i picchetti in loco.

**Il fabbricato denominato D**, risulta terminato e rifinito anche nelle porzioni esterne dell'area di corte graffata all'edificio. L'edificio è intonacato e tinteggiato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Ottima l'esposizione ed il contesto con vista sul mare e colline circostanti.

L'area di corte e l'area urbana sono in ottimo stato di manutenzione con varie piante da frutto e ornamentali che di fatto caratterizzano il giardino dell'abitazione.

Il fabbricato D si eleva per un piano fuori terra e per un piano seminterrato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato; il tetto è rivestito e rifinito dotato di gronde e discendenti, sono presenti gli impianti elettrico, idro termo sanitario, sono presenti gli infissi, l'interno ha tutte le rifiniture intonacato e tinteggiato e dotato di porte interne e rivestimenti nei bagni e nelle zone destinate a cucina.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico con potenza 16,215 Kw, ha l'impianto di condizionamento, ha un impianto di produzione di acqua calda sanitaria con pompa di calore alimentata ad energia elettrica.

Rispetto al progetto approvato allo stato attuale a seguito dei sopralluoghi effettuati per i rilievi si rilevano rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato le seguenti difformità:

Aumento della superficie residenziale mediante cambio di destinazione d'uso di tutte le aree destinate a magazzino sia al piano terra che al piano seminterrato, aumento della superficie residenziale per chiusura dei due portici al piano terra che risultano allo stato attuale parte integrante dell'abitazione. Inoltre risulta presente una pergola sulla terrazza esterna che ospita un'importante impianto fotovoltaico, si specificherà in seguito sulla legittimazione di tale pergola.

Pertanto la villa è composta ad oggi al piano terra da un'abitazione e al piano seminterrato non collegato da scale interne da un garage un locale tecnico e da due magazzini trasformati in due mini appartamenti.

La distribuzione degli spazi interni è riportata all'interno di un elaborato grafico con un appartamento al piano terra e un garage, un locale tecnico e due magazzini trasformati in residenziale al piano seminterrato.

Pertanto riassumendo risultano in totale 224,26 mq di superficie destinata a magazzini trasformata in abitazione tra piano terra e seminterrato, risultano chiusi i portici per una superficie complessiva di 72,90 mq e tale superficie risulta allo stato attuale inglobata nell'appartamento e quindi superficie residenziale, distribuita come da elaborato grafico.

Come si specificherà dettagliatamente nel paragrafo inerente la legittimità urbanistica tali cambi di destinazione non sono in alcun modo sanabili e pertanto devono essere oggetto di ripristino.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato di tutti gli impianti.



Per lo smaltimento dei liquami è presente una fossa settica ma con autorizzazione allo scarico mai rinnovata da quanto ho potuto accertare negli accessi effettuati presso l'archivio tecnico comunale.

**Il fabbricato denominato A** è in corso di costruzione con un'area esterna di corte graffata. L'area di corte e l'area urbana sono in discreto stato di manutenzione con varie piante e cespugli. Ottima l'esposizione ed il contesto con vista sul mare e colline circostanti.

Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra e per un piano seminterrato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato; le tamponature sono parzialmente realizzate, non sono presenti impianti e rifiniture di nessun tipo, risulta rivestito e terminato il solaio di copertura, pertanto l'edificio è allo stato rustico.

Rispetto al progetto approvato allo stato attuale a seguito dei sopralluoghi effettuati per i rilievi, si evidenziano rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato le seguenti difformità:

Importante ampliamento del piano seminterrato che seppur non accessibile in quanto gli ingressi sono chiusi da tavolato, la sagoma esterna dell'interrato vede un'importante ampliamento esteso presumibilmente (in quanto i locali non sono accessibili in quanto chiusi con tavolato in legno) per tutta la superficie del fabbricato al piano terra, in luogo dei 70 mq di garage approvati nel progetto edilizio.

Si rileva inoltre rispetto all'ultimo titolo edilizio validato un portico aggiuntivo al piano terra la cui struttura è parte integrante del fabbricato dal punto di vista strutturale, ovvero è realizzato inglobato nella struttura in conglomerato cementizio armato del fabbricato.

Risulta realizzata un'area pavimentata esterna in aggiunta al marciapiede perimetrale di superficie pari a 190 mq.

Come si specificherà dettagliatamente nel paragrafo inerente la legittimità urbanistica tali difformità non sono in alcun modo sanabili ed inficiano in maniera inequivocabile la legittimità dell'ultimo titolo edilizio presentato.

Il rustico si trova in buono stato di conservazione.

Per lo smaltimento dei liquami non è presente una fossa settica.

**Il fabbricato denominato B** è in corso di costruzione con un'area esterna di corte graffata.

L'area di corte e l'area urbana sono in discreto stato di manutenzione.

Ottima l'esposizione ed il contesto con vista sul mare e colline circostanti.

Il fabbricato si eleva per un piano fuori terra con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato; le tamponature sono parzialmente realizzate, non sono presenti tramezzi, non sono presenti impianti e rifiniture di nessun tipo, il solaio di copertura non risulta rivestito da tegole di copertura, pertanto l'edificio è allo stato rustico.

Il rustico si trova in buono stato di conservazione.

Per lo smaltimento dei liquami non è presente una fossa settica.



#### 4.1.1. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

##### **FABBRICATO D**

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 244 mq

**Si evidenzia che è stata computata per tutti e tre i fabbricati la superficie come da progetti originari, ovvero la superficie legittimata rispetto all'ultimo titolo edilizio validato, escluse le aree urbane e le corti che vengono elencate a parte**

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione	110,70 mq	1	110,70 mq
Terrazza	126 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente=	17,6 mq
Magazzini (Pertinenze non comunicanti)	224,26 mq	0,25	56,06 mq
Marcia piede perimetrale	140 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+11,50	19 mq
Portico1	33,75 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Portico2	39,15 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Garage (Pertinenze non comunicanti)	64,50 mq	0,25	16,12 mq
Centrale termica (Pertinenze non comunicanti)	27,10 mq	0,25	6,77 mq

**Tot = 244 mq**

La corte esterna (Sub 1) graffata all'abitazione (Sub 501), al netto della sagoma dell'edificio risulta 2.381,33 mq, tale corte esterna non risulta computata all'interno delle aree esterne nel docfa agli atti.

L'area urbana (Sub 6) risulta pari a 4.610,29 mq.

Si evidenzia che effettuata una visura per verificare se vi fossero state modifiche all'elaborato planimetrico, esso non risulta più in atti catastali e si fa riferimento al precedente elaborato estratto.

In questa fase si menzionano solamente i valori rilevati delle superfici aree urbane e delle corti esterne così come da visure presso il N.C.E.U. (e da vecchio elaborato planimetrico oggi non più in atti catastali) ma non inserite all'interno delle superfici ragguagliate in quanto i terreni verranno valutati separatamente al fine della determinazione del valore del compendio.



## **FABBRICATO A**

**La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C**

**DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 221 mq**

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione	110,70 mq	1	110,70 mq
Magazzini (Pertinenze non comunicanti)	224,26 mq	0,25	56,06 mq
Marcia piede perimetrale	140 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+11,50	19 mq
Portico1	39,15 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Portico2	39,15 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Garage (Pertinenze non comunicanti)	70 mq	0,25	17,50 mq

**Tot = 221 mq**

Il fabbricato Sub 2 catastalmente risulta in corso di costruzione e graffato al Sub 1 (corte). Tale corte (Sub 1) graffata all'edificio risulta pari a 4.101,95 mq al netto dell'ingombro della sagoma del fabbricato.

L'area urbana Sub 6 risulta pari a 3.346.

In questa fase si menzionano solamente i valori rilevati delle superfici aree urbane e delle corti esterne così come da visure presso il N.C.E.U. (e da vecchio elaborato planimetrico oggi non più in atti catastali) ma non inserite all'interno delle superfici ragguagliate in quanto i terreni verranno valutati separatamente al fine della determinazione del valore del compendio.



## **FABBRICATO B**

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 203 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione	110,70 mq	1	110,70 mq
Magazzini (Pertinenze non comunicanti)	224,26 mq	0,25	56,06 mq
Marciapiede perimetrale	140 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+11,50	19 mq
Portico1	39,15 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Portico2	39,15 mq	30% sino a 25 mq + 10% rimanente= 7,5+1,4	9 mq
Garage (Pertinenze non comunicanti)	70 mq	NON REALIZZATO	

**Tot = 203 mq**

Il fabbricato Part. 560 Sub 3 catastalmente risulta in corso di costruzione e graffato al Sub 5 (corte) e ancora graffato al Sub 5 della P.lla 561 (area Urbana). Il Sub 5 della P.lla 560 misura al netto dell'ingombro del fabbricato 2177 mq, il Sub 5 della P.lla 561 misura 891 mq.

In questa fase si menzionano solamente i valori rilevati delle superfici aree urbane e delle corti esterne così come da visure presso il N.C.E.U. (e da vecchio elaborato planimetrico oggi non più in atti catastali) ma non inserite all'interno delle superfici ragguagliate in quanto i terreni verranno valutati separatamente al fine della determinazione del valore del compendio.



## 5. QUESITO N. 7: ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondendo alla documentazione catastale in atti, si evidenzia che nell'atto di pignoramento vengono inserite le P.lle 476 e 477 oggi denominate in banca dati catastali 560 e 561 a seguito di variazione per presentazione di Tipo Mappale del 14\07\2005, tutti i dati individuano in maniera univoca il bene. Si evidenzia come già riportato che non è stato trascritto il pignoramento sulle P.lle 478 e 483 inserite nell'atto di pignoramento.

## 6. QUESITO N. 8:

### AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione dei beni che compongono i beni pignorati, in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

- Planimetria catastale
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U. e N.C.T.
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. Le unità immobiliari inserite nel pignoramento sono intestate all'attualità.
2. Gli immobili sono inseriti nella mappa catastale.
3. l'elaborato planimetrico non risulta più in banca dati catastale.
4. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi del fabbricato D, i fabbricati A e B non hanno planimetria catastale associata in quanto ancora in corso di costruzione.
5. All'interno del conteggio delle superfici esterne del Sub 501 non viene conteggiata l'area di corte di mq 2.381,33 mq in termini di superficie ragguagliata.

## 7. QUESITO N. 9:

### - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili ricadono nella zona agricola del Comune di Cerveteri zona rurale R sottozona R1. È stato richiesto il CDU aggiornato delle particelle di terreno 560,561, 478, 483.



## 8. QUESITO N. 10 :

### CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Si riportano di seguito i punti salienti della legittimazione edilizia dei fabbricati a seguito di un lungo studio della documentazione reperita nell'archivio Tecnico Comunale:

- Con Concessione edilizia n. 31 del 06.02.2001 veniva autorizzata ai Sig.ri [REDACTED] la costruzione di 4 case rurali per la conduzione agricola del fondo Fg. 9 P.lla 384 di Ha 8.86.72 denominati fabbricato A, B, C, D su progetto redatto dal [REDACTED].  
La concessione collegata all'atto d'obbligo Rep. 54271 raccolta n. 9805 del 19.07.2000 a firma del Notaio [REDACTED] nel quale le parti si sono vincolate a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di cui al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3 agosto 1999 con verbale n. 34, e a vincolare l'area a servizio dei fabbricati.
- Variante alla Concessione edilizia n. 31 del 06.02.2001 mediante DIA Protocollo 7272 del 09.03.2001 sempre sul Foglio 9 P.lla 384 per lo spostamento del Fabbricato A con il Fabbricato C.
- Denuncia di inizio lavori del 07.04.2001.
- Autorizzazione allo scarico provvisoria del 18.07.2000
- Viene eseguito un frazionamento della P.lla 384 e le particelle 476= mq 10030, 477= 10046 mq, 478= 10013 mq, 483= 8194 mq per un totale di 38.283 mq vengono vendute alla società [REDACTED] con atto di acquisto [REDACTED] p. 62328 del 31.10.2002.
- In data 01.08.2003 per atto di acquisto [REDACTED] rep. 48663 il Sig. [REDACTED] acquista al Foglio 9 del Comune di Cerveteri le P.lle di terreno 476,477, 478,483 dalla società [REDACTED]
- In data 07.11.2003 prot. 30649 viene richiesta la voltura della concessione edilizia n. 31 del 06.02.2001 a nome di [REDACTED].
- In data 27.11.2003 Prot. 32938 viene richiesta dal sig. [REDACTED] una proroga di 6 mesi alla scadenza della Concessione Edilizia n. 31 del 06.02.2001.
- In data 31.01.2004 viene acquisita dal Comune di Cerveteri la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla necessità del fabbricato per la conduzione agricola del fondo ed alla qualità di conduttore agricolo del fondo da parte del Sig. [REDACTED]
- In data 10.02.2004, viene volturata la concessione n. 31 del 06.02.2001 già intestata a [REDACTED] altri, con permesso di costruire n.ro 86/03-10 del 10.02.2004 a nome di [REDACTED]. All'interno del permesso di costruire si legge: sui terreni foglio 9 mappali 476, 477, 478, 483.
- In data 01.10.2004 viene presentata da dal Sig. [REDACTED] richiesta per un'ulteriore proroga di 8 mesi della concessione edilizia n. 31 del 06.02.2001 ed in data 19.11.2004 viene rilasciata la proroga richiesta con data ultima di ultimazione dei lavori 18.07.2005 pena la decadenza del permesso di costruire; nella proroga si legge per l'edificazione di 4 case rurali sui mappali 476,477, 478 e 483 come da progetto redatto dal Geom. [REDACTED].

NOTA: Si rileva un'importante incongruenza nella voltura della concessione edilizia di 4 case rurali, in quanto sui mappali acquistati dal Sig. [REDACTED] e volturati nella



concessione edilizia 476,477,478,483 non è ricompresa la sagoma dell'edificio individuato nell'elaborato grafico come edificio C che risulta dislocato su altra porzione di mappale (ex 384 oggi 479), in effetti quest'immobile non risulta realizzato ed il Comune ne prende atto quando verrà presentata nel 2020 una SCIA a completamento.

- In data 02.07.2004 viene presentata una DIA prot. 22885, ed il Comune con prot. 25471 del 20 luglio 2004 si esprime che l'intervento di spostamento dei fabbricati a seguito di rinvenimento di reperto paleontologico si può realizzare previo ottenimento di Nulla Osta da parte del Ministero dei Beni e le attività Culturali.
- Lo spostamento dei fabbricati si perfeziona con Nulla Osta Prot. 8758 del 03.09.2004 in atti Comunali dal 06.09.2004.
- In data 17.06.2005 Prot. 24036 è stata presentata una DIA che risulta diffidata con lettera prot. 25431 del 24.06.2005.
- In data 10.03.2006 è stata presentata una DIA che risulta sospesa
- In data 17.03.2006 è stata presentata una DIA che risulta sospesa
- In data 21.09.2007 prot. 27493/07 è stata presentata una DIA poi respinta con Prot. 28078 del 5.07.2007.
- In data 04.01.2008 Prot. 359 viene presentata una DIA art. 37 del DPR 380/2001 poi validata per il solo fabbricato D ed archiviata con esito positivo dal Comune Prot. 35939 del 31.08.2010. Con tale concessione in sanatoria viene legittimato un'ampliamento dell'interrato con due locali magazzini agricoli in quanto concessione in variante a quella volturata al Sig. ██████████ l 2004, si legge nell'elaborato la presenza della terrazza al piano terra e le volumetrie e cubature residenziali non vengono alterate rispetto al progetto originario. Pertanto per il fabbricato D, si deve far riferimento al fine della legittimità urbanistica a questo titolo. Come anticipato rispetto a tale titolo edilizio il fabbricato D presenta le seguenti difformità:

Aumento della superficie residenziale mediante cambio di destinazione d'uso di tutte le aree destinate a magazzino sia al piano terra che al piano seminterrato, aumento della superficie residenziale per chiusura dei due portici al piano terra che risultano allo stato attuale parte integrante dell'abitazione. Inoltre risulta presente una tettoia sulla terrazza esterna che ospita un'importante impianto fotovoltaico, si specificherà in seguito sulla legittimazione di tale tettoia.

Pertanto riassumendo risultano in totale 224,26 mq di superficie destinata a magazzini trasformata in abitazione tra piano terra e seminterrato, risultano chiusi i portici per una superficie complessiva di 72,90 mq e tale superficie risulta allo stato attuale inglobata nell'appartamento e quindi superficie residenziale.

Questi cambi di destinazione d'uso e ampliamenti non possono in nessun modo essere sanati per quanto ne discende sia dalle cubature ammesse per il progetto in zona agricola, sia per gli impegni assunti con atto d'obbligo del 2000 in base al quale è stata poi rilasciata l'originaria concessione edilizia n. 31/2001. Non è sanabile neanche in base al combinato disposto art. 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. Pertanto devono essere previsti i lavori di ripristino per riportare l'immobile a quanto legittimato secondo la DIA in variante art. 37 prot. 359/2008. Non è presente l'agibilità.

- In data 19.11.2010 risulta presentata una CIL per la realizzazione di un pergolato in legno Fg. 9 P.lle 476,477,478,483.

In data 13.12.2010 risulta presentata una CIL per l'installazione di un impianto fotovoltaico. Per tali comunicazioni di inizio lavori non sono presenti agli atti comunali i relativi fascicoli in quanto inviati a deposito dal Comune presso il magazzino di Colleferro e pertanto non è



stato possibile consultarne il contenuto. Si segnala solamente che dall'estrazione della schermata in atti comunali si legge realizzazione di pergolato in legno, sarebbe necessario estrarre il contenuto della CIL e verificare se tutto il pergolato era destinato a contenere l'impianto fotovoltaico e se a suo tempo era stato richiesto il nulla Osta Paesaggistico, in effetti l'impianto fotovoltaico risulta in funzione per 16,215 Kw.

- Per completezza si segnala che nel corso dell'accesso agli atti il tecnico del Comune mi ha riferito che dovrebbero essere state presentate ulteriori CIL/CILA una nel 2004 ed una in data 14.07.2011 delle quali non si può riferire nulla in quanto sempre nel deposito Comunale di Collesferro.

- In data 09.01.2020 prot. N. 1447 il Sig. ██████████ presenta una SCIA per completare i fabbricati inseriti nella concessione edilizia come fabbricati A e B. Il Comune in data 23.01.2020 Prot. 4181 solleva delle obiezioni alla SCIA presentata e chiede al fine di poter proseguire con l'istruttoria che vengano eliminate le difformità realizzate sugli edifici A e B rispetto al progetto assentito DIA del 2004 in quanto tali lavorazioni costituiscono fattore imprescindibile per l'ammissibilità della SCIA e le opere da realizzare per il completamento tali da essere esattamente coerenti con quanto presente nella DIA del 2004. In tale occasione il Comune redige una sorta di riassunto delle vicende edilizie e prende atto che il fabbricato C inserito nella concessione volturata non potrà essere realizzato e che solamente il fabbricato D risulta ultimato con DIA art. 37 del DPR 380/2001. Inoltre il Comune chiede il rispetto di quanto inserito nell'atto d'obbligo del 2000, l'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico in quanto nel 2007 l'immobile risulta ricadere all'interno del PTPR in zona paesaggisticamente vincolata, il Comune chiede inoltre altra documentazione tra cui la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato presso il genio civile, gli elaborati circa il rispetto delle norme di cui alla Lr 6/2008, la relazione circa il rispetto della normativa sul contenimento energetico, il Computo metrico delle lavorazioni al fine della corresponsione del costo di costruzione dovuto.

- In data 02.04.2020 prot. 16066 il Comune ribadisce che l'istanza risulta sospesa e senza possibilità di acquisire efficacia in quanto non è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta.

- In data 03.04.2020 prot. 16261 viene fatta una prima integrazione alla SCIA, in data 19.06.2020 viene eseguita ulteriore integrazione ed inoltrato al Comune anche il parere della Commissione Paesaggistica del 28.05.2020. In data 14.07.2020 il Comune richiede il versamento del costo di costruzione calcolato in € 1.715,27. Ad oggi l'iter è fermo a questo punto, non sono stati pagati gli oneri concessori e non risulta acquisita l'autorizzazione allo scarico.

Si evidenzia per uno degli immobili oggetto dell'ultima SCIA ed in particolare il fabbricato denominato A che allo stato attuale persistono delle difformità importanti rispetto all'ultimo titolo edilizio da ritenersi valido (DIA 2004) consistenti in un'ampliamento importante del piano interrato, nella realizzazione di un portico integrato nella struttura in conglomerato cementizio armato e nella realizzazione di un'area ad oggi cementificata esterna per una superficie di 190 mq e una diversa tamponatura non ancora terminata del piano terra. Tali difformità sono inserite come già eliminate all'interno della SCIA presentata ad integrazione e pertanto ad avviso della scrivente il titolo edilizio non può acquisire efficacia. Il fabbricato denominato B visionato è allo stato rustico e rispetto al titolo edilizio legittimante ha come difformità l'assenza del piano interrato.

Per sanare le difformità villa D e villa A è stato effettuato un computo metrico estimativo che comprende il ripristino allo stato autorizzato con anche il tombamento di porzione dell'interrato del fabbricato A per un importo stimato pari a € 30.000,00. Le difformità non



eliminabili sul fabbricato A (portico al piano terra) sono state ipotizzate fiscalizzabili in quanto non eliminabili senza recare pregiudizio alla statica della restante parte concessionata, con sanzione pari al doppio del costo di costruzione.

Spese SCIA a completamento (con autorizzazione paesaggistica)	€	4.500,00
Versamento costo di costruzione per i fabbricati A e B	€	4.000,00
Spese tecniche		
Direzione Lavori, Sicurezza in cantiere, Contabilità dei lavori	€	3.500,00
Planimetrie catastali	€	1.100,00
Elaborato planimetrico	€	500,00
Spese per ripristino stato autorizzato per la villa D e villa A	€	30.000,00
Richiesta autorizzazione allo scarico per due ville e rinnovo per una villa (con indagine geologica)	€	3.500,00
Richiesta agibilità per le tre ville	€	3.000,00

Si evidenzia che le concessioni edilizie sono scadute ormai da molto tempo e il tentativo per portare a termine gli edifici A e B dovrà necessariamente prevedere il ripristino allo stato autorizzato previa e positiva autorizzazione paesaggistica. Vi sono quindi delle incertezze relativamente al buon esito delle autorizzazioni comunali per la rifinitura degli immobili A e B, dipendendo da molteplici fattori. Il completamento funzionale poiché gli edifici sono terminati nella struttura dovrebbe essere concesso così come anche di fatto il Comune di è espresso nell'ultima SCIA presentata calcolando quindi anche l'importo da versare per il costo di costruzione.

Si evidenzia che dagli atti reperiti in comune ci sono i certificati di collaudo statico ma dovranno essere richiesti ad avviso della scrivente in originale presso l'area Genio Civile di Roma in quanto non si capisce da quanto ho potuto visionare a quali fabbricati fanno riferimento, tali certificati riportano il protocollo del genio civile datato e timbrato.



Vista del fabbricato A porzione interrata (ampliamento interrato)



Portico in difformità del fabbricato A



**Portici chiusi nel fabbricato D**

**Portici chiusi nel fabbricato D e tettoia con impianto fotovoltaico sovrastante**



**Fabbricato B allo stato grezzo, assenza interrato**



## 9. QUESITO N. 11 :

### STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare non si è avuta notizia di altri procedimenti giudiziari.

## 10. QUESITO N. 12:

### ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla proprietà

## 11. QUESITO N. 13 :

### ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non pertinente.

## 12. QUESITO N. 14 :

### ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano dagli atti comunali diritti demaniali o usi civici come da tavole pubblicate sul sito del Comune di Cerveteri e allegate alla presente relazione dalle quali si evince che il foglio 9 non è interessato da diritti demaniali e usi civici. A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'edificio ricade nella tavola 19\_364\_B in area vincolo paesaggistico art. 134 Dlvo 42/04, PAI, ZPS.

## 13. QUESITO N. 15 :

### PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 100%.

## 14. QUESITO N. 16 :



## VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile può essere venduto in unico lotto

### N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	NOTE
9	560	1 501	1	A/7	1	4,5	Totale 165 mq Totale escluse aree scoperte: 110 mq	€ 639,12	<b>PIANO T</b> <b>ABIT. NE</b> <b>D</b>
9	560	502	1	C/2	2	221 mq	Totale 263 mq	€ 239,69	<b>MAGAZ.</b> <b>T-S1</b> <b>D</b>
9	560	503	1	C/6	4	64 mq	Totale: 78 mq	€ 82,63	<b>GARAGE</b> <b>S1</b> <b>D</b>
9	560	6		Area Urbana		4607 mq			<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	560	3		In corso Costruzione					<b>Edificio</b> <b>B</b>
9	560	5		In corso Costruzione					<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	561	5		In corso Costruzione					<b>Area</b> <b>Urbana</b>
9	561	1 2		In corso Costruzione					<b>ABIT. NE</b> <b>A</b>
9	561	3		In corso Costruzione					<b>GARAGE</b> <b>A</b>
9	561	6		In corso Costruzione		3346 mq			<b>Area</b> <b>Urbana</b>

### N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
9	560	Ente Urbano	10.030 mq		
9	561	Ente Urbano	10.046 mq		
9	478	Pascolo Classe 2	10.013 mq	4,08 €	3,10 €
9	483	Pascolo Classe 2	8.194 mq	3,34 €	2,54 €



## MOTIVAZIONI DELLA VENDIBILITA' IN UNICO LOTTO

- Verificato che in data 31.01.2004 viene acquisita dal Comune di Cerveteri la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla necessità del fabbricato per la conduzione agricola del fondo ed alla qualità di conduttore agricolo del fondo da parte del Sig. ██████████ in base alla quale viene volturata la C.E. 31/2000.
- Analizzato il PRG vigente (delibere di Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980, n° 5852 del 06/11/1980 e n° 5144 del 06/10/1981) e che l'immobile ricade in zona rurale R sottozona R1 del PRG; che nel CDU è espressamente riportato nelle prescrizioni di far riferimento alle NTA del PRG e che risultano prevalenti le prescrizioni di cui al titolo IV della L.R. 38/99
- Verificato che gli immobili pignorati comprendono la superficie dei terreni inseriti nella C.E.
- Analizzate le Norme Tecniche di attuazione del PRG Art. 18 - *Nell'ambito della zona agricola la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso.*
- Consultata la L.R. 38/99.

### Si evince che

I beni oggetto della presente procedura esecutiva allibrati presso il NCEU e NCT

**possono essere venduti in unico lotto**

al fine di non andare in contrasto con quanto disposto dall'art. 18 delle NTA del PRG vigente con la L.R. 38/99 di cui al titolo IV capo 2 Art. 54 e 55 in quanto in caso contrario si configurerebbe il reato di cui all' 30 del DPR 380/2001 (lottizzazione abusiva).



## 15. QUESITO N. 17 :

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

#### **Analisi del Mercato Immobiliare**

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2022 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Zona Rurale; Codice di Zona: E3/E4; Microzona Catastale: 0; Destinazione: Abitazioni.

Fascia: Zona Periferia; Codice di Zona: D1; Microzona Catastale: 2; Destinazione: Abitazioni.

Prezzi medi di vendita (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**Abitazioni 1.000 / 1.450**

**Villini 1.300/1.850**

Prezzi medi di affitto (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**4,3 / 6,0**

**6,0 / 8,5**

Borsino immobiliare prezzo medio vendita € 1.102,00 - affitto € 4,17

#### **OFFERTE IMMOBILIARI**

- Locale in vendita superficie 300 mq . €/mq 1.966,00 (casa.it).
- Locale in vendita superficie 600 mq . €/mq 2.050,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita superficie 320 mq . €/mq 2.125,00 (casa.it).
- Locale in vendita superficie 600 mq . €/mq 766,00 (immobiliare.it).

#### **Procedimento estimativo**

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

#### **Metodo comparativo**

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.



Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 – calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>	<b>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc</b>		
	Normale			
x	Ricercata	0,5		
	Degradata		0,3	
	<b>Servizi Pubblici</b>	<b>Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc</b>		
	Vicini (< 300 m)	0,5		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	<b>Trasporti Pubblici</b>	<b>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc</b>		
	Vicini (< 300 m)	0,5		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	<b>Servizi Commerciali</b>	<b>Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti</b>		
	Vicini (< 300 m)	0,1		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	<b>Verde Pubblico</b>	<b>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc</b>		
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	<b>Dotazione di parcheggi</b>	<b>Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi</b>		
x	Normale			
	Scarsa		0,1	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio</b>				
	<b>Stato Conservativo</b>			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		



	Realizzato da 5 - 10 anni			
	Realizzato da 10 - 15 anni		5	
x	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
	Realizzato da oltre 30 anni		30	
<b>Livello Manutentivo complessivo</b>				
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
x	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
<b>Finiture</b>				
	Normali			
x	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimati
<b>Caratteristiche architettoniche</b>				
	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
x	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
<b>Pertinenze Comuni</b>				
	Normali			
x	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
<b>Androne</b>				
	Normale			
x	Distintivo	0,5		
<b>Prospicienza</b>				
	Normale			
x	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
<b>Sicurezza</b>				
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>				
	Presente			
x	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
<b>Nr. Unità nel Fabbricato</b>				
x	1	3		
	2	1		
	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
<b>Piani fuori terra</b>				
x	1	1		
	2	0,5		



	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>				
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità</b>				
<b>Livello manutentivo complessivo</b>				
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
x	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
<b>Finiture</b>				
	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
x	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
<b>Caratteristiche architettoniche</b>				
	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
x	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
<b>Piano nel caso di appartamento in condominio</b>				
	Terra		0,1	
x	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
<b>N. Piani interni</b>				
x	1	1		
	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
<b>Bagni e servizi</b>				
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
<b>Vista esterna</b>				
	Normale			
x	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
<b>Esposizione</b>				
	Normale			
x	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
<b>Luminosità</b>				
	Normale			(= 1/8 sup. int)



	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
x	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
<b>Impianti</b>				
	Economici		0,9	
	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
x	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
<b>Spazi interni</b>				
	Normali			
x	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
<b>Distribuzione interna</b>				
	Normale			
x	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
<b>COSTRUTTORE</b>				
<b>Storia</b>				
	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
X	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
<b>Struttura aziendale</b>		<b>Progettazione costruzione comunicazione</b>		
	Normale			Solo parte di sopra
x	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
<b>Progettazione</b>				
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
	Normale			Progettazione con canoni commerciali
	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
x	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
<b>Posizionamento del costruttore</b>				
X	Normale			Costruttore edile
	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere aumentato in misura pari al 16,9 % e pertanto il parametro K di ponderazione è  $K = 1 + 0,169 = 1,169$ .  
Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato



immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato:  $k = 1,169$

### Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo

- Riepilogo superfici ragguagliate edificio D: 244 mq
- Riepilogo superfici ragguagliate edificio A: 221 mq
- Riepilogo superfici ragguagliate edificio B: 203 mq

- Quota ragguagliata totale aree di corte dei fabbricati : I terreni riportati all'urbano e che sono di fatto pertinenze delle ville sono computati come superficie ragguagliata nella seguente misura in conformità ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138:

1) 10% sulla superficie complessiva delle ville, il 2% per la quota eccedente il quintuplo della superficie ragguagliata delle ville.

Superficie ville  $668 \text{ mq} \times 0,1 = \mathbf{66,80 \text{ mq}}$

2) Considerando che la superficie del terreno che circonda le ville al netto dell'ingombro in pianta è pari a  $20.076 \text{ mq} - 900 \text{ mq} = 19.176 \text{ mq}$ .

Considerando come corti quelle che circondano i tre fabbricati e pertanto nel fabbricato D la corte è  $2381,33 \text{ mq}$ , nel fabbricato A la corte è  $4.101,95 \text{ mq}$ , nel fabbricato B la corte è  $2.177 \text{ mq}$  come da visure e precedente elaborato planimetrico estratto.

La quota di terreno da computare a corte dei fabbricati è

$2381,33 \text{ mq} + 2.177 \text{ mq} + 4101,95 \text{ mq} = 8.660,28 \text{ mq}$

calcolando quindi l'eccedenza del quintuplo della superficie ragguagliata delle ville  $8.660,28 \text{ mq} - 3340 \text{ mq} = 5.320,28 \text{ mq}$

si calcola il 2% di  $5.320,28 \text{ mq} = \mathbf{106,41 \text{ mq}}$

#### QUOTA RAGGUAGLIATA SUPERFICIE GIARDINO

1)  $66,80 \text{ mq} + 2) 106,41 \text{ mq} = \mathbf{173,20 \text{ mq}}$

- Costo per terminare le ville A e B con le medesime rifiniture della villa D  
€\mq 500  
€\mq 500  $\times (424 \text{ mq} + 127,84 \text{ mq} (\text{quota giardino per le ville A e B})) = \mathbf{€ 275.920,00}$
- Valore terreni a Pascolo  
€/ettaro 6.500 come da quotazione OMI allegata  
Gli ettari a Pascolo sono Plla 478 e Plla 483 =  $18.207 \text{ mq}$   
i rimanenti terreni identificati in visura come aree urbane ma che non sono strettamente corti dei fabbricati ed in particolare il sub 6 P.lla 560, il sub 5 P.lla 561, il sub 4 P.lla 561, il Sub 6 P.lla 561 sommano  $10.515,72 \text{ mq}$ .  
Pertanto le superfici computate a pascolo sono  $10.515,72 \text{ mq}$  (per le P.lle 560, 561 come sopra descritti) +  $18.207 \text{ mq}$  (P.lle 478 e 483) =  $28.722,72 \text{ mq}$   
Valore terreni a pascolo  $1,54€\text{\mq} \times 28.722,72 = \mathbf{€ 44.232,98}$

**$V_s = P_m \times K \times S_c$**

**$P_m$**  = prezzo di mercato media dei valori OMI e offerte immobiliari similari €/mq 1.888,20



$K$  = coefficiente sintetico di comparazione in maggiorazione = 1.169

$S_c$  = superficie commerciale ragguagliata totale = 668 mq + 173,20 mq = 841,20 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$V_{SA\_Lotto\ unico}$  = € 1.856.785,64 - costo rifiniture ville A e B € 275.920,00 + valore terreni a pascolo € 44.232,98 = € 1.625.098,62

### **Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo**

$V_{Tot\_Lotto\ unico\_Comparativo}$  = € 1.625.098,62

### **Metodo del reddito**

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del tasso ( $GRM = 1/r$ ), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

• Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (residenziale). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore residenziale nel



2° semestre del 2020 nella città di Cerveteri (pari al 4,5%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene:  $r_{min} = 4,5\% - 1,5\% = 3\%$   $r_{max} = 4,5\% + 1,5\% = 6\%$

• Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$$GRM_{max} = 1/0,03 = 33,33 \quad GRM_{min} = 1/0,06 = 16,66.$$

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è:  $GRM_{medio} = (33,33 + 16,66)/2 = 25$

• Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (GRM)_{max} = \pm (33,33 - 16,66)/2 = \pm 8,335$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	1,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	1,20
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	1,16	1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,40	0,40
	6	Età dell'edificio.	1,60	1,60
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	0,10
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,48	0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,10	0,10
	10	Suscettibilità alla trasformazione	1,20	1,20
	11	Rischio legato al locatario.	0,59	0,59
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>8,33</b>	<b>8,33</b>

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,22	



Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	1,65	
	6	Età dell'edificio.		-0,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,30	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,20	
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-0,8
	11	Rischio legato al locatario.		-0,1
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>5,07</b>	<b>-1,5</b>

Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra  $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 5,07 - 1,5 = 28,57$ . Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a:  $r = 1/GRM = 1/28,57 = 0,0375$  pari a 3,75 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfiti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 15 % del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	4 %
Spese di servizi	1 %
Spese di improduttività	1 %
Spese di assicurazione	1 %
Spese di reintegrazione	1 %
Spese Amministrazione	2 %
Spese di imposte	5 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico.

### Lotto unico - stima metodo del reddito

Prezzo affitto ville €/mq 8,5

### Lotto unico

- Affitto mensile:  $(8,5 \text{ €/mq} \times 841,20 \text{ mq}) = \text{€}/\text{mese } 7.150,20$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato  $\times 12,185 = \text{€ } 87.125,18$



- reddito annuo netto € 87.125,18 - 15% = € 74.056,41
  - Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 3,75 % si ricava il valore dell'immobile:
  - $V = R / r = € 74.056,41 / 0,0375 = € 2.032.959,69$
- Valore del bene con il metodo del reddito  
 $V_{rA\_Lotto\ unico} = € 1.974.837,57 - \text{costo rifiniture ville A e B } € 275.920,00 + \text{valore terreni a pascolo } € 44.232,98 = € 1.743.150,52$

**Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito**

$V_{Tot\_Lotto\ unico\_Reddito} = € 1.743.150,52$



## VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

### **Totale stima del Lotto unico**

$$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Comparativo}} + V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Reddito}}) / 2 = € 1.684.124,58$$

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- Spese SCIA a completamento (con autorizzazione paesagg)	€	4.500,00
- Versamento costo di costruzione per i fabbricati A e B	€	4.000,00
- Spese tecniche Direzione Lavori, Sicurezza in cantiere, Contabilità dei lavori	€	3.500,00
- Planimetrie catastali	€	1.100,00
- Elaborato planimetrico	€	500,00
- Spese per ripristino stato autorizzato Per la villa D e villa A	€	30.000,00
- Richiesta autorizzazione allo scarico per due ville e rinnovo per una villa (con indagine geologica)	€	3.500,00
- Richiesta agibilità per le tre ville	€	3.000,00

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 1.684.124,58 - \text{spese } € 50.100,00 = € 1.634.024,58$$

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% dell'importo stimato.

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 1.634.024,58 - 10\% = € 1.470.622,12$$

**V<sub>Lotto unico</sub> = in cifra tonda € 1.470.000,00**

Il C.T.U.

Canale Monterano, 6 maggio 2023

Ing. Katia Merli



## 16. ALLEGATI

-  Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato e4
-  Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
-  ATTI ACQUISTO
-  ATTO ACQUISTO
-  Consiglio Regionale del Lazio - leggi regionali (testo coordinato) - legge num. 38 del 22 dicembre 1999
-  ELENCO IMMOBILI PLLA 560
-  ELENCO IMMOBILI PLLA 561
-  ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO
-  NTA del PRG
-  PLN\_plla 560 sub 1 501
-  PLN\_plla 560 Sub 502
-  PLN\_plla 560 sub 503
-  RILIEVO E CONFRONTI
-  RM\_2022 valori agricoli medi
-  URB 0 - [REDACTED] n. 31 del 2001
-  URB 1 DIA - [REDACTED] anno - marzo del 2001
-  URB 2 DIA - [REDACTED] i - n. 10 del 2004
-  URB 3 DIA - [REDACTED] Luglio 2004
-  URB 4 DIA - [REDACTED] Gennaio 2008
-  URB 5 SCIA 2020 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
-  URB 6 CIL IN ALTRO ARCHIVIO
-  URB 7 LETTERE COMUNE SCIA 2020 FABB A E B
-  Usi Civici Analisi territoriale PRG
-  Usi Civici tav B1 usi civici2.0 (2)
-  VECCHIO ELABORATO PLANIMETRICO
-  VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
-  VISURA IPOTECARIA PLLA 478 TERRENI ELENCO
-  VISURA IPOTECARIA PLLA 483 TERRENI ELENCO
-  VISURA NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO ELENCO IMMOBILI
-  VISURA PART 560 SUB 4 SOPPRESSA
-  VISURA PART 560 SUB 502
-  VISURA PART 560 SUB 503
-  VISURA PART 561 SUB 3
-  VISURA PLLA 560 SUB 1 SUB 501
-  VISURA PLLA 560 SUB 3 SUB 5 PLLA 561 SUB 5
-  VISURA PLLA 560 SUB 4 SOPPRESSA Sintetica
-  VISURA PLLA 560 SUB 6
-  VISURA PLLA 561 SUB 4
-  VISURA PLLA 561 SUB 6
-  VISURA STORICA PART 561 SUB 1
-  VISURA STORICA PLLA 560 SUB 1 SOPPRESSA
-  VISURA Terreni Plla 478 aggiornata
-  VISURA Terreni Plla 483 aggiornata
-  VISURA Terreni Plla 560 aggiornata
-  VISURA Terreni Plla 561 aggiornata
-  ELABORATO FOTOGRAFICO

### Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.

