

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 219/2024**

PROMOSSA DA: **OLYMPIA SPV s.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV)
Via Alfieri n. 1, Codice Fiscale 05256490268

CONTRO: **[REDACTED]**

IMMOBILE: via Sant'Antonio n°15/A, Cerveteri (Roma)

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO**

CUSTODE: **Avv. RENZO MARCHETTI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	7
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	7
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	8
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
4. SITUAZIONE URBANISTICA	10
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	12
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	13
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	13
8. STIMA	14
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	16



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

A) 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;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) 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;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) 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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

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

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) 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;

8. Stima

A) **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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Arch. Nunziata Francesca Musolino, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e ivi residente, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781, nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione con decreto notificato il 10 gennaio 2025, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 19 gennaio 2025, con inizio operazioni peritali il 22 febbraio 2025 presso gli immobili di causa.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19.01.2025	(giuramento telematico – esito positivo)	fascicolo
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto (Telematico)	22.01.2025 e varie	Mappa censuaria	ALL. 1
			Visura storica per immobile Planimetria catastale Planimetria storica (1987) Visura storica per immobile_	ALL. 1.a ALL. 1.b ALL. 1.c ALL. 1.d
	Conservatoria-sede Civitavecchia	14.04.2025	Ispezioni ordinaria per immobile e per soggetto Ricerca atti originari	ALL. 2.a ALL. 2.b ALL. 2.c ALL. 2.d ALL. 2.e
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	varie	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	relazione
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	ALL. 8; 8a
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Licenza Edilizia n° 69/1662 del 15.03.1962 intestata a [REDACTED] - progetto		ALL. 3.a
	Istanza Prot.2025.7359 11.02.2025	Licenza di costruzione edile n°289 del 09.05.1974-intestata a [REDACTED]		ALL. 3.b
	Accesso fisico del 18.02.2025	– titolo e progetto;		
	Integrazione diritti segreteria prot.2025.9179 del 20.02.2025	Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n°84 del 08.04.1999– titolo e progetto;		ALL. 3.c
	Richiesta integrazione prot. 2025 del 00010556 28.02.2025 (ALL.3)	- documentazione fotografica parte della istanza in sanatoria; Comunicazione inesistenza pratiche edilizie e abitabilità/agibilità intestate ai sigg [REDACTED] (CILA, SCIA, condoni)		ALL. 3.d ALL. 4

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visura storica catastale, planimetria catastale dell'immobile, planimetria storica e visura.	ALL. 1, 1.a, 1.b, 1.c, 1.d
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto [2] e per immobile	ALL. 2.a, 2.b, 2.c
	Locazioni	L'abitazione è luogo di residenza dell'esecutata, comproprietaria e dalla sua famiglia	ALL. 5.b
ANAGRAFE	Istanza 26.08.2024 prot. 00045316 Sollecito del 08.10.2024 prot. 53795 (ALL. 5.a, 5.b)	Certificati cumulativi completo n° 1121/2025 e n° 1122/2025 del 12.02.2025 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, prot. 7545/2025 del 12.02.2025	ALL. 5.a e 5.b ALL. 5.c
	Atto Compravendita Inviato Notaio 10.02.2025	Atto di compravendita, rep. n. 8110 n° racc. 5829, Notaio Dottor Andrea Fontecchia, del 03.07.2006 - Registrato Agenzia delle Entrate di Albano Laziale il 05/07/2006 n°2752, trascritto Uff. Terr. Civitavecchia il 07/07/2006 n°4416;	ALL. 6
ARCHIVIO NOTARILE E CONSERVATORIA DI CIVITAVECCHIA	Atto divisione	Atto di divisione- del 10.07.2006 – Reg Part. 3125 Reg. Gen. 4745 Nota di trascrizione Pubblico Ufficiale Notaio Nino Filippo Corrado	ALL. 2.d
	Atto successione	Denuncia di successione- del 06.10.1989 – Reg Part. 5297 Reg. Gen. 8746 Ufficio del Registro di Civitavecchia	ALL. 2.e
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 12.12.2024	fascicolo
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo di accesso e rilievi	22.02.2025	POSITIVO
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	20.05.2025	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	no	Allegato (Eventuale)
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale	Omologazione del verbale di separazione redatto in data 28.05.2019 e depositato il 13.06.2019, vistato il 14.06.2019 Sentenza di divorzio n cronologico 4603/2025, n°130 del 31.03.2025 iscritta al RG 1636/2024	ALL. 9.a ALL. 9.b

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

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

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario – vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Niccolò Tiecco, del 12.12.2024		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
<p>Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 14.04.2025, per immobile e per soggetti indicati in atto (ALL. 2.a, 2.b, 2.c). Sono stati acquisiti i titoli originari (successione e atto di divisione) per determinare con maggiore contezza la proprietà.</p> <p>Non è stato allegato l'estratto catastale. Il CTU ha provveduto all'acquisizione con accesso telematico ad AdT. (ALL. 1)</p>				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE a favore del 07.07.2006 – Reg Part. 4416 Reg. Gen. 7843 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8110/5829 del 03.07.2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE
ISCRIZIONE contro del 07.07.2006 – Reg Part. 1866 Reg. Gen. 7844 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8111/5830 del 03.07.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO DEBITORE
ISCRIZIONE contro del 19.09.2019– Reg Part. 1559 Reg. Gen. 9589 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE Rep. 15924/9719 del 18.09.2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO DEBITORE
TRASCRIZIONE contro del 05.12.2024 – Reg Part. 9842 Reg. Gen. 12878 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 3415 del 04.11.2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- immobili siti in CERVETERI (Rm)

- Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE a favore del 07.07.2006 – Reg Part. 4416 Reg. Gen. 7843 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8110/5829 del 03.07.2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE
ISCRIZIONE contro del 07.07.2006 – Reg Part. 1866 Reg. Gen. 7844 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8111/5830 del 03.07.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO DEBITORE
TRASCRIZIONE contro del 05.12.2024 – Reg Part. 9842 Reg. Gen. 12878 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 3415 del 04.11.2024- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - immobili siti in CERVETERI (Rm)

- Elenco sintetico delle formalità - IMMOBILE

COMUNE DI CERVETERI, **fg. 32, p.lla 194 sub 1** – Tipo ABITAZIONE CIVILE/APPARTAMENTO

ISCRIZIONE del 06.07.2004 – Reg Part. 1880 Reg. Gen. 8625 Pubblico Ufficiale Cerini Claudio Rep. 1960018/51707 del 30.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
--

TRASCRIZIONE del 07.07.2006 – Reg Part. 4416 Reg. Gen. 7843 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8110/5829 del 03.07.2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
ISCRIZIONE del 07.07.2006 – Reg Part. 1866 Reg. Gen. 7844 Pubblico Ufficiale Fontecchia Andrea Rep. 8111/5830 del 03.07.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 19.09.2019– Reg Part. 1559 Reg. Gen. 9589 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE Rep. 15924/9719 del 18.09.2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
TRASCRIZIONE del 05.12.2024 – Reg Part. 9842 Reg. Gen. 12878 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 3415 del 04.11.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

Comune di Cerveteri: Immobile FG. 32, p.la 194 sub 1– Tipo ABITAZIONE CIVILE/APPARTAMENTO - A/4

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████ [1/2]	NO
██████████ [1/2]	
PROVENIENZA (atto compravendita c/o Conservatoria di Civitavecchia): (ALL. 6)	
Atto di Compravendita– trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 07.07.2006 Reg Part. 4416, Reg. gen. 7843, Notaio Dottor Andrea Fontecchia Rep. 8110, raccolta 5829 del 03.7.2006 con il quale i sigg. ██████████ acquistano la proprietà dell'immobile dal sig. ██████████.	
Atto di divisione- del 10.07.2006 – Reg Part. 3125 Reg. Gen. 4745 Nota di trascrizione Pubblico Ufficiale Notaio Nino Filippo Corrado – DIVISIONE EREDIARIA immobili siti in Cerveteri (Rm)	
Denuncia di successione- del 06.10.1989 – Reg Part. 5297 Reg. Gen. 8746 UFFICIO DEL REGISTRO DI CIVITAVECCHIA ATTO PER CAUSA DI MORTE – immobili siti in Cerveteri (Rm)	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il precedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza; il CTU ha provveduto ad acquisire le certificazioni n° 1121/2025 e n°1122/2025 (vedi ALL. 5.a- 5.b)

-e2 – Certificato di matrimonio:

Gli esecutati sono separati con Decreto del Tribunale Ordinario di Civitavecchia del 13.06.2019 n°3144/18 (ALL. 5.c – ALL. 9.a) e divorziati con sentenza n°130/2025 RG 1636/2024; sent. n° cronol. 4603/2025 del 31.03.2025 (ALL. 9.b)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google Maps

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo: APPARTAMENTO in edificio bifamiliare									
COMUNE	CERVETERI									
VIA / CIVICO	Via Tarquinia n°2 (ex via Sant'Antonio) attualmente SANT'ANTONIO N° 15/A									
PIANO/INTERNO	Terra (rialzato), int. 1									
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE (mq)			
		Soggiorno/pranzo						34,43		
		Letto 1						14,88		
	PT	Letto 2						14,02		
	rialzato	Bagno 1						4,31		
		Bagno 2						3,03		
		Disimpegno						2,82		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 73,49			
SUPERFICIE LORDA							mq 94,24			
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE (mq)			
		Portico esterno coperto chiuso*						16,66		
PT		Portico esterno coperto*						8,07		
		Area esterna						11,54		
		Tot.						36,27		
Sono riportate in rosso le superfici * non conformi con il titolo edilizio										
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					TAV. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					
CONFINI										
altra proprietà, via Tarquinia, via Sant'Antonio										
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.										
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita		
32	194	1	1	A/4	3	Vani 4,5	Totale: mq 89	€ 313,75		
							Escl. aree scoperte: mq 85			
Indirizzo catastale: via Sant'Antonio, snc, int. 1, Piano T, Comune di Cerveteri										
CARATTERISTICHE INTERNE										
Appartamento facente parte di una palazzina di due piani, e precisamente quello situato al piano rialzato. È composto da: <ul style="list-style-type: none"> - soggiorno /cucina, due camere da letto, due bagni e disimpegno; - corte esterna chiusa parzialmente da una tettoia in legno in parte chiusa con infissi in alluminio anodizzato bianco, e in parte con teli in pvc amovibili. Il piano ha altezza interna pari a mt 3,10 circa. Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie dei bagni e dell'angolo cottura sono in gres porcellanato (un bagno ha pareti con una tinteggiatura con prodotti acrilici), le pareti sono intonacate con tinteggiatura acrilica e/o semi-lavabile, i soffitti sono tinteggiati con tempera lavabile in colori chiari. Gli infissi e le persiane sono in legno, con serramento a doppio vetro. Sono presenti inferriate e zanzariere. L'immobile è in buono stato di manutenzione. È presente nella corte esterna esclusiva, una tettoia in legno, a falda inclinata: una parte è chiusa per i tre lati con infissi scorrevoli in pvc e una parte (adiacente la strada) chiusa con teli/tende in pvc trasparente. Attualmente l'accesso all'immobile avviene da via Sant'Antonio n°15, ovvero dalla corte giardinata esclusiva, e quindi in prossimità della tettoia. L'ingresso originario, posto su via Tarquinia n°2, è stato trasformato in una finestra (è ancora visibile il civico). Sono presenti due condizionatori con motore verso strada (via Tarquinia) e nella corte interna. Il riscaldamento è autonomo. L'immobile è stato realizzato a partire dal 1962, in muratura portante. Sono stati eseguite lavori di ristrutturazione interna, con modifiche distributive degli spazi, circa nel 2006.										

CARATTERISTICHE ESTERNE

Le pareti esterne finestrate si trovano su strade pubbliche (via Tarquinia e via Sant'Antonio). Attualmente è intonacato e tinteggiato con colori naturali. È situato in zona Casaccia, zona alta della città di Cerveteri, in un contesto ricercato, tranquillo e collegato ai principali servizi.

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Compravendita avvenuta fra privati nel 2006, pervenuta al venditore a seguito di successione e divisione dei cespiti) di un immobile realizzato a partire dal 1962. Sono trascorsi più di 60 anni dalla costituzione dell'immobile. Esente dall'imposta IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI**

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come indicato nell'atto di compravendita.

Nella visura catastale l'indirizzo riportato è via Sant'Antonio snc, mentre nell'atto di pignoramento è indicato via Tarquinia n°2 (in catasto via Sant'Antonio).

Attualmente l'indirizzo esatto è via Sant'Antonio 15/A, poiché l'accesso non avviene più da via Tarquinia n° 2 (vedi descrizione immobile). Si rilevano difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Ufficio Urbanistico e l'Agenzia del Territorio (VEDI quesito 4.E).

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

L'eventuale aggiornamento catastale è riferito solo alla variazione toponomastica, a seguire l'istanza per l'ottenimento della regolarità urbanistica del bene – VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso. In tale sede sarà opportuno integrare il doc-fa con la variazione toponomastica per esatto numero civico.

Si rileva che attualmente sono presenti al catasto, per lo stesso immobile, due planimetrie:

- la prima, identificata catastalmente al fg 32 p.lla 194 sub 3 , intestata ai sigg. [REDACTED] (deceduti come indicato nell'atto di successione) (ALL. 1.c)
- la seconda, identificata catastalmente al fg 32 p.lla 194 sub 1, intestata ai sigg. [REDACTED] (ALL. 1.b) , oggetto dell'esecuzione.

Tale circostanza non interferisce nella presente procedura, ma è necessario un allineamento catastale con gli atti di successione e divisione che hanno preceduto la compravendita del 2006, con una pratica presso AdT per soppressione di duplicato planimetrico (costo presunto circa 400,00-500,00 euro).

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie _SI**

L'estratto mappale non è presente nel fascicolo. Si è provveduto all'acquisizione (ALL. 1)

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) – PRG, PTPR****Strumento urbanistico comunale:**

Si riportano le indicazioni del Piano Regolatore del Comune di Cerveteri, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3505 del 07.06.80 e n.5852 del 06.11.80, e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 170 del 11.07.1981, ove l'area è denominata "A/2- Ristrutturazione" , art. 7 delle NTA. (ALL. 8)

Pianificazione regionale: PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2020 e pubblicato sul BURL n.13 del 13 febbraio 2020.

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l'area in esame in parte come "Paesaggio degli insediamenti urbani" (ALL. 8.a)

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR, l'area interessata risulta vincolata in quanto sussiste "bene paesaggistico" vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. a, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio_ D. Lgs. n.

42/2004 e s.m.i., art. 136 punti c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche beni paesaggistici sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 8 delle NTA PTPR vigente.

Dall'esame della tavola C (Beni del patrimonio Naturale e Culturale) del PTPR, vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. c, è presente il vincolo archeologico, per Beni del patrimonio monumentali storico e architettonico - archeologico areali, ai sensi dell'art 10 (ALL. 8.a)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Trattasi di unità presente al catasto fabbricati

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile, ed esattamente il piano terra, è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 6 [nell'istanza non è chiaramente leggibile il numero, se 6- 9- 69; si riporta il numero come indicato nella nota del Comune 21.02.2025 prot. 9306] del 21.04.1962, intestata a [REDACTED] (ALL. 3.a).

Successivamente, con licenza n°81 del 09.04.1974, i sigg. [REDACTED] richiedevano l'autorizzazione per l'ampliamento e la sopraelevazione del manufatto (ALL. 3.b).

Con Concessione Edilizia in sanatoria n° 84/85 del 08.04.1999 si accordava a [REDACTED] la concessione per la scala esterna, ma nell'elaborato grafico allegato è riportata l'esatta sagoma del piano terra con la corte esclusiva giardinata. (ALL. 3.c). Si desume lo stato dei luoghi anche dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono (ALL. 3.d) e dalla planimetria catastale storica al 1987 (ALL. 1.b). L'immobile di cui alla presente procedura è rappresentato come il piano terra rialzato ed è costituito da ingresso da via Tarquinia n°2, quattro vani ed un bagno, oltre ad una superficie esterna [pianta piano terra in sanatoria- elaborato CE 84/1999].

Non sussistono ulteriori pratiche edilizie successive l'atto di compravendita (ALL. 4).

La planimetria catastale, datata 04.02.1987(ALL. 1.c) e identificata catastalmente al fg 32, p.lla 194 sub. 3 [quesito 3.B] è corrispondente all'elaborato grafico allegato alla C.E. n°84/85 del 08.04.1999.

La attuale planimetria catastale, data presentazione 13.04.2006, (ALL. 1.b) non risulta conforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla C.E. n°84/85 del 08.04.1999- ultimo titolo reperito-, per le modifiche interne e modifiche prospettiche oltre al diverso accesso all'immobile, ma ad esclusione delle opere esterne (tettoia e chiusura della stessa), risulta identico allo stato dei luoghi come rilevato. (Tav. 1A)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non presenti (ALL. 4)

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile oggetto di EI _ fg 32, p.lla 194 sub 1

DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento alla CE 84/85 del 08.04.1999 e planimetria catastale del :

A- Sono presenti modifiche distributive interne: è stato realizzato un nuovo bagno, è stato eliminato un tramezzo e modificata la divisione tra le camere.

Esternamente, in corrispondenza del nuovo bagno, è stata aperta una piccola finestra (0,64*0,55m) ed è stata modificata l'apertura su via Tarquinia, sostituendo alla porta d'ingresso una finestra.

B- Nella corte esterna giardinata, con accesso da via Sant'Antonio, è stata realizzata una tettoia in legno: parte chiusa con infissi, con conseguente aumento della superficie utile coperta e di cubatura, parte chiusa con teli in pvc trasparente. È stata realizzata, sotto la tettoia, in prossimità della parete perimetrale una cucina in muratura; sono inoltre presenti dei muretti alti circa 1,00 mt, dove è collocato un condizionatore.

Si riscontra quindi un aumento di superficie e cubatura residenziale.

SANABILITÀ:

Per il **punto A** è possibile procedere con la sanatoria con una "tardiva SCIA" ai sensi dell'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001 per le modifiche distributive interne e la modifica prospettica, ovvero la trasformazione della porta in finestra

su via Tarquinia. Tale intervento, a seguito di quanto previsto dall'art. 17 del DPR del 13.02.2017 e dalla successiva circolare applicativa n°42 del 21.07.2017, rientra tra quelli di cui all'allegato A, punto A.2 del DPR 31/2017 e pertanto non soggetto ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004.

In riferimento all'apertura della finestrella sulla parete esterna, in corrispondenza del secondo bagno, si ritiene che debba essere ripristinata la parete e, al suo posto, debba essere posato in opera un estrattore di aria. Di fatto la finestra, seppur di piccola entità, non rientra nella casistica degli "interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità" di cui all'art. 8 del Regolamento regionale Lazio, 26 ottobre 2020 n. 26- Regolamento regionale per la semplificazione e l'aggiornamento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico.

Per le difformità di cui al **punto B** non è possibile procedere con la sanatoria in virtù dei vincoli paesaggistici e archeologici sopra citati; si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizione delle opere abusive che saranno autorizzate con una SCIA (nell'istanza sopracitata, saranno indicate le opere oggetto di demolizione per ripristinare la conformità urbanistica).

Costi:

A-B_ Redazione e presentazione di una SCIA in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, per la conformità delle difformità interne che per quelle esterne ed aggiornamento catastale (doc-fa) per esatta toponomastica.

- 3.500,00 per il tecnico incaricato
- 1.370,00 per sanzioni e diritti (1000 sanzione +300 diritti+ 70 diritti catastali)

A-B_ Ripristino stato dei luoghi e ripristino della situazione originaria-

- Demolizione delle opere murarie presenti (comprendenti di muretti e arredi, rimozioni delle vetrate in pvc e degli infissi (portico chiuso) comprendenti di oneri e trasporto a discarica, comprendenti di formulari dei rifiuti4.500,00 euro
 - Opere provvisorie necessari per la demolizione ed il ripristino..... 1.000,00 euro
 - Demolizione del portico in legno, comprendenti di oneri e trasporto a discarica, comprendenti di formulari dei rifiuti5.000,00 euro
 - Ripristino della parete esterna (intonacatura e tinteggiatura) 3.000,00 euro
 - Oneri per la sicurezza 700,00 euro
- a corpo 14.200,00 euro

In conclusione, si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 19.070,00

*Importi per pratiche edilizie: <https://www.comune.cerveteri.rm.it/servizi/sportello-unico-ledilizia-sue>

Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie **Tav. 2**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico: D.lgs 42/2004 Si allega stralcio PTPR (ALL. 8a)	Paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 134, c1 Archeologico areale D.lgs 42/2004 art. 143, c1	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: La parte dichiara che non esiste alcun condominio.
Spese straordinarie già deliberate: come sopra
Spese condominiali: come sopra
Altro:-

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

La particella su cui sorge l'immobile non è menzionata nel documento "Analisi territoriale sugli usi civici", del perito demaniale Dr Agr. Paolo Petruzzi, del dicembre 2016 elaborato RP.2, allegato alla variante al PRG del Comune di Cerveteri. Si è visionato il documento scaricato per altre perizie dal sito.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Fg 32 p.lla 194 sub 1	x	Dall'esecutata e dai suoi figli, di cui un minore

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 32 p.la 194 sub 1	[REDACTED]	Atto di compravendita, rep. n. 8110 n° racc. 5829, Notaio Dottor Andrea Fontecchia, del 03.07.2006 - Registrato Agenzia delle Entrate di Albano Laziale il 05/07/2006 n°2752, trascritto Uff. Terr. Civitavecchia il 07/07/2006 n°4416;	Trascrizione del 05.12.2024 – Reg Part. 9842 Reg. Gen. 12878 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 3415 del 04.11.2024

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione: si rimanda al certificato di residenza in merito l'inesistenza di atti di privati o contratti di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'immobile è occupato dall'esecutata comproprietaria e dalle sue figlie, di cui un minore. L'assegnazione alla casa coniugale è indicata nel Decreto del Tribunale Ordinario di Civitavecchia del 13.06.2019 n°3144/18 (ALL. 5.c – ALL. 9.a) e nella sentenza di divorzio n°130/2025 RG 1636/2024; sent. n° cronol. 4603/2025 del 31.03.2025 (ALL. 9.b) – si rileva che in questo documento non è corretto l'indirizzo (via Sant'Angelo e non via Sant'Antonio).

Opponibilità – L'ipoteca volontaria è stata trascritta da entrambi gli esecutati, comproprietari dell'immobile, alla data del 07.07.2006, n. 1866.

È presente un'ipoteca della riscossione, trascritta il 19.09.2019 n.1559 da Agenzia delle Entrate.

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 5.12.2024 n.9842 da Olympia SPV srl.

Si rimette al GE l'eventuale opponibilità all'assegnazione.

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO unico	[REDACTED]	Fg 32 p.la 194 sub 1	1/2	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 07/07/2006 n°4416.
	[REDACTED]		1/2	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non è suscettibile a separazione

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non è possibile dividere l'immobile senza opere murarie, modificando lo stato dei luoghi.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento sito in Cerveteri, via Tarquinia n°2 (ex via Sant'Antonio) attualmente via Sant'Antonio n°15/a - piano PT rialzato.

Fg 32 p.lla 194 sub 1

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale e valutazione sulle difformità edilizie riscontrate**

Il criterio utilizzato per la determinazione delle superficie, preso atto delle difformità verificate, è stato:

- il piano terra è ad uso residenziale.

- le superfici residenziali (portico chiuso) non autorizzate sono conteggiate con le destinazioni indicate del titolo.

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).

Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzera, le pareti divisorie;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino a mq 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

LOTTO UNICO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
Fg 32 p.lla 194 sub 1	PT	mq 94,24	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 94,24
Accessori PT	Portico esterno coperto e chiuso	mq 16,66	30% e 10% sup. > 25mq	mq 8,67
	Portico coperto	mq 8,07		
	Terrazza	mq 11,54		
			totale	Mq 102,91
			Superficie commerciale	Mq 103,00

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

Descrizione metodo

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quella in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento, quindi, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione aggiornate, rispetto la stima sommaria, a dicembre 2024, riscontrando che ad oggi una leggera inflessione di mercato, con:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2025 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili – destinazione d'uso residenziale;

- dai dati dall'Agenzia del Territorio al secondo semestre 2024: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "centrale/CENTRO STORICO (Piazza Risorgimento)" – codice di zona B1, Microzona catastale 1- tipologia prevalente – Abitazioni civili - destinazione d'uso residenziale.

- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (3 immobili- uno di quelli della stima sommaria non è più presente nei portali ed è stato sostituito con uno in zona limitrofa, con valore al mq inferiore al precedente).

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazioni civili	Val. locali	Min. 1.350 ÷ Max. 2.125	€/mq 1.636,00	€/mq 1.490,00
	OMI 2 sem 2024	Min. 1.100 ÷ Max. 1.600	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 1.134 ÷ Max. 1.834	€/mq 1.484,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicato. (coefficienti tratti da Borsino immobiliare)

COEFFICIENTE DI MERITO

Piano terra o rialzato con area esterna		0%
Stato conservazione esterno	buone condizioni	2,5 %
Stato conservazione interno	buone condizioni	7,5 %
Luminoso		5 %
esposizione vista	mista	0%
edificio 60 anni – ristrutturato 20 anni	buono stato	5%
riscaldamento	Autonomo	5%
	tot	25 %

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 32 p.la 194 sub 1	103,00	1.490,00*+25%	
		1.863,00	191.889,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 191.900,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Costo Regolarizzazione abuso	€ 19.070,00
------------------------------	--------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: nessuno

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto unico Immobile sito in Cerveteri, via Sant'Antonio 15/A, Fg 34 p.la 194 sub 1	€ 172.830,00	EURO CENTOSETTANTADUEMILAOTTOCENTOTRENTA/00
---	---------------------	--

Civitavecchia, li 14.04.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Nunziata Francesca Musolino

ASTE GIUDIZIARIE® CAPITOLO 5 – ALLEGATI

TAV. 1 Stato dei luoghi
TAV. 2 Difformità edilizie
Documentazione fotografica

ALL. 1 Estratto di mappa
ALL. 1.a Visura storica per immobile
ALL. 1.b Planimetria catastale
ALL. 1.c Planimetria catastale storica al 1987
ALL. 1.d Visura storica per immobile
ALL. 2a. 2b 2.c Visure ipotecarie-conservatoria
ALL. 2.d Denuncia di successione
ALL. 2.e Atto di divisione
ALL. 3 Istanza accesso agli atti
ALL. 3.a Licenza del 1962_ titolo e planimetria
ALL. 3.b Licenza n.81 del 1972_stralcio
ALL. 3.c Concessione edilizia in sanatoria 84/85 rilasciata il 08.04.1999
ALL. 3.d Documentazione fotografica allegata alla sanatoria
ALL. 4 Comunicazione Comune di Cerveteri
ALL. 5, 5.a, 5.b Istanza e certificati contestuali
ALL. 6 Atto di compravendita- vedi fascicolo
ALL. 7 Verbali di accesso ai luoghi
ALL. 8 Stralcio di PRG
ALL. 8a Stralcio di PTPR A e B
ALL. 9.a Omologazione verbale separazione
ALL. 9.b Sentenza di divorzio

Non sono state inviate alla data odierna, dalle parti, alcuna osservazione alla prima stesura.
Civitavecchia, li 29.04.2025

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

ASTE GIUDIZIARIE®

ALL. 10 Ricevute invio prima stesura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®