

AVECCHIA
BILIARI

PROMOSSA DA:

CONTRO:

IMMOBILE

via PIAVE n°50. int. 1. piano 1. Cerveteri (Roma)

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO

CUSTODE:

Avv. ELISABETTA MUSSO

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.	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	9
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
4. SITUAZIONE URBANISTICA	11
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 (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.),

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 evidenziano 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; allegghi, 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).
- Intervenqa 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 del 25.03.2025 notificato il 26 marzo 2025, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 9 aprile 2025, con inizio operazioni peritali il 17 aprile 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	9.04.2025	(giuramento telematico – esito positivo)	fascicolo
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto (Telematico)	16.04.2025 e varie	Mappa censuaria	ALL. 1 fascicolo
			Visura storica per immobile Planimetria catastale	ALL. 1.a ALL. 1.b
	Conservatoria-sede Civitavecchia	30.04.2025 10.07.2025	Ispezioni ordinaria per soggetto e per immobile Denunciata successione Ricerca atti originari	ALL. 2.a ALL. 2.b ALL. 2.c visionati
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 Istanza Prot.2025.23295 15.05.2025 (ALL.3) e prot. 2025.29673 (ALL.4)	- Licenza Edilizia n° 10/1964 del 20.01.1964 intestata a [REDACTED] – irreperibile, come indicato nella nota dell'Ufficio tecnico. Comunicazione inesistenza pratiche edilizie e abitabilità/agibilità (CILA, SCIA, condoni);		ALL. 3.a
		- Certificato di abitabilità del 25.02.1966;		ALL. 3.b
		- Certificato inesistenza usi civici prot. 32036/2025		ALL. 4.a
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visura storica catastale, planimetria catastale dell'immobile.		ALL. 1, 1.a, 1.b
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile		ALL. 2.a, 2.b

	Locazioni	Esiste contratto di locazione del 6.09.2021 , L'abitazione è luogo di residenza del locatario e della sua famiglia		ALL. 6
ANAGRAFE	Istanza 16.04.2025, prot. 19043 del 17.04.2025	Certificato cumulativo completo n° 19106/2025 del 17.04.2025 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio		ALL. 5, 5.a
ARCHIVIO NOTARILE E CONSERVATORIA DI CIVITAVECCHIA	Atto di divisione Visionato Conservatoria	Atto di divisione, rep. n. 52899/15268, Notaio Corrado Nino Filippo, del 02.08.2007 - trascritto il 08.08.2007, Reg. Part. 5800, Reg. Gen. 10386;		ALL. 2.c
	Atto Compravendita Visionato Conservatoria; Istanza via Forms 15.05.2025 (ALL. 2.d)	Atto di compravendita- del 04.06.2018 – rep. 417810/28120, trascritto il 21.06.2018 Reg. Part. 4065 Reg. Gen. 5774 Notaio Vitagliano Domenico (richiesta archivio notarile)		
	Denunciata successione	Certificato di denunciata successione- del 31.12.2021 – Reg Part. 10861 Reg. Gen. 14575 Ufficio del Registro di Civitavecchia, rep. 567361/88888 del 29.12.2021		ALL. 2.e fascicolo
	Accettazione tacita eredità	Accettazione tacita di eredità a seguito di sentenza n.687/2025, pubblicata il 03.06.2025 rep. 1153/2025 del 04.06.2025 cro. 8131/2025, trascritta il 12.06.2025 Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 833 del 4.06.2025		
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 07.03.2025 Certificato notarile aggiornamento 23.06.2025		fascicolo
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo di accesso e rilievi	17.04.2025	POSITIVO PER ACCESSO, NEGATIVO PER RILIEVO	ALL. 7
		19.04.2025	POSITIVO	ALL. 7a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	09.09.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Registrato c/o Agenzie Entrate di Civitavecchia il 06.09.2021, n° 002227-serie3T, acquisito con prot. 21090610153462976	ALL. 6
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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	----- 18.06.2025	30.04.2025 10.07.2025	X	

Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Antonio Trotta 07.03.2025 e 23.06.2025	---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------------------------------------------

Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile del 7 marzo 2025 e dell'aggiornamento della stessa del 23.06.2025; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 30.04.2025 e 10.07.2025, per immobile e per soggetti indicati in atto (ALL. 2.a, 2.b). Sono stati visionati i titoli originari (successione e atto compravendita) per determinare con maggiore contezza la proprietà.

Quesito 1.B) 1.G)

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

Elenco sintetico delle formalità ristretto al fg 31 p.lla 211

TRASCRIZIONE contro del 04.02.2005 – Reg Part. 871 Reg. Gen. 1373 Pubblico Ufficiale D'Agostino Antonino Rep. 628996/25537 del 27.01.2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO VENDITORE
TRASCRIZIONE a favore del 15.06.2005 – Reg Part. 4080 Reg. Gen. 6743 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 12/295 del 16.01.1996 ATTO CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE a favore e contro del 08.08.2007 – Reg Part. 5800 Reg. Gen. 10386 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo Rep. 52899/15268 del 02.08.2007 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE- immobili siti in Cerveteri (Rm) Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3362 del 29.04.2021
TRASCRIZIONE contro del 12.01.2012 – Reg Part. 236 Reg. Gen. 344 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 411903/24232 del 23.12.2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE a favore del 29.03.2021 – Reg Part. 2343 Reg. Gen. 3166 Pubblico Ufficiale Cappuccio Fabrizio Rep. 6798/5120 del 24.03.2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 29.03.2021 – Reg Part. 2344 Reg. Gen. 3167 Pubblico Ufficiale Cappuccio Fabrizio Rep. 6798/5120 del 24.03.2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE a favore e contro del 29.04.2021 – Reg Part. 3362 Reg. Gen. 4518 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo Rep. 52899/15268 del 02.08.2007 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE- immobili siti in Cerveteri (Rm) Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 5800 del 04.11.2007
TRASCRIZIONE a favore del 31.12.2021- Reg Part. 10861 Reg. Gen. 14575 Pubblico Ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 567361/88888 del 29.12.2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 12.11.2024 – Reg Part. 9017 Reg. Gen. 11794 Pubblico Ufficiale Balletta Francesco Rep. 14309/9603 del 28.10.2024 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO VENDITORE
TRASCRIZIONE contro del 12.11.2024- Reg Part. 9018 Reg. Gen. 11795 Pubblico Ufficiale Balletta Francesco Rep. 14309/9603 del 28.10.2024 ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 12.11.2024-Reg Part. 9019 Reg. Gen. 11796 Pubblico Ufficiale Balletta Francesco Rep. 14309/9603 del 28.10.2024 ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in Cerveteri (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 19.02.2025 – Reg Part. 1243 Reg. Gen. 1636 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 268 del 30.01.2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE a favore del 12.06.2025 – Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 833 del 04.06.2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ - immobili siti in Cerveteri (Rm)

- Elenco sintetico delle formalità - IMMOBILE

COMUNE DI CERVETERI, **fg. 31, p.lla 211 sub 508** – Tipo ABITAZIONE CIVILE/APPARTAMENTO A/3

TRASCRIZIONE del 08.08.2007 – Reg Part. 5800 Reg. Gen. 10386 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo Rep. 52899/15268 del 02.08.2007 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
TRASCRIZIONE del 12.01.2012 – Reg Part. 236 Reg. Gen. 344 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 411903/24232 del 23.12.2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
ISCRIZIONE del 12.01.2012 – Reg Part. 42 Reg. Gen. 345 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 411904/24233 del 23.12.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
TRASCRIZIONE del 21.06.2018 – Reg Part. 4056 Reg. Gen. 5774 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 417810/28120 del 04.06.2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Rettifica a TRASCRIZIONE del 29.04.2021 – Reg Part. 3362 Reg. Gen. 4518 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo Rep. 52899/15268 del 02.08.2007 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE- formalità di rif. trascrizione n.5800 del 2007

TRASCRIZIONE del 31.12.2021 – Reg Part. 10861 Reg. Gen. 14575 Pubblico Ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 567361/88888 del 29.12.2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE del 19.02.2025 – Reg Part. 1243 Reg. Gen. 1636 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 268 del 30.01.2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 12.06.2025 – Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 833 del 04.06.2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

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

Comune di Cerveteri: Immobile FG. 31, p.IIa 211 sub 508–

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	NO
PROVENIENZA (dati recuperati da visione atto compravendita c/o Conservatoria di Civitavecchia):	
Accettazione tacita di eredità del 12.06.2025 – Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 833 del 04.06.2025 con il quale il Tribunale di Civitavecchia dichiara che [REDACTED] ha tacitamente accettato l'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] che pertanto lo stesso è successore della defunta [REDACTED] (ALL. 2e, fascicolo)	
Denunciata successione- del 31.12.2021 – Reg Part. 10861 Reg. Gen. 14575 Pubblico Ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 567361/88888 del 29.12.2021 con la quale [REDACTED] eredita l'immobile dalla [REDACTED], deceduta il [REDACTED] (ALL. 2c)	
Atto di Compravendita- trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 21.06.2018 – Reg Part. 4056 Reg. Gen. 5774 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 417810 raccolta 28120 del 04.06.2018 con il quale [REDACTED] acquista la proprietà dell'immobile dalla [REDACTED]	
Atto di Compravendita- trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 12.01.2012 – Reg Part. 236 Reg. Gen. 344 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico Rep. 411903 raccolta 24232 del 23.12.2011 con il quale la sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) acquista la proprietà dell'immobile dalla [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] (nuda proprietà)	
Atto di divisione- del 08.08.2007 – Reg Part. 5800 Reg. Gen. 10386 Nota di trascrizione Pubblico Ufficiale Notaio Nino Filippo Corrado, Rep. 52899 raccolta 15268 con il quale si attribuisce in rif. all'immobile rispettivamente per [REDACTED], l'usufrutto e per il sig. [REDACTED], la nuda proprietà.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il procedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza; il CTU ha provveduto ad acquisire la certificazione prot n° 19106/2025 (vedi ALL. 5.a)

-e2 – Certificato di matrimonio:

L'esecutato è coniugato in data 16.06.2018, in regime di separazione di beni, come da certificazione del 17.04.2025 (ALL. 5.b)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google Maps

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile		Tipo: APPARTAMENTO di tipo economico in edificio plurifamiliare							
COMUNE		CERVETERI							
VIA / CIVICO		Via Piave n°50							
PIANO/INTERNO		Primo, int. 1							
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE (mq)		
		P1	Soggiorno/pranzo/A.C.					20,44	
			Letto 1					14,96	
			Letto 2					8,02	
			Letto 3					12,09	
			Bagno 1					6,33	
			Disimpegno					10,48	
			Ripostiglio					1,28	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 73,60		
SUPERFICIE LORDA							mq 90,00		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE (mq)		
P1	Balcone						6,74		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							MQ 92,00		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				
CONFINI									
altra proprietà, scala condominiale									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
31	211	508	1	A/3	1	4,5 vani	Totale: 91 mq Escl. aree scoperte: 89 mq	€ 395,09	
Indirizzo catastale: via Piave n°50, Interno 1, Piano 1, Comune di Cerveteri									

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è posto al piano primo di un edificio residenziale di 5 piani, realizzato intorno gli anni '60.

Si accede da via Piave n°50 e attraverso una rampa interna si giunge al pianerottolo, dove si trova la partenza dell'ascensore. Tramite una successiva doppia rampa si giunge al piano primo.

L'appartamento è composto da:

un soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, una camera, un grande disimpegno sul quale si affacciano le due camere da letto ed il bagno.

Le pavimentazioni sono in gres nelle camere principali, le finiture murarie del bagno sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono intonacati.

Gli infissi sono in pvc, con avvolgibili.

Il riscaldamento è autonomo. È presente un impianto di condizionamento nel soggiorno.

Lo stato di conservazione generale è buono. Sussiste nel soggiorno una infiltrazione nel soffitto, probabilmente determinata dal pluviale che corre all'interno della muratura perimetrale dell'edificio. Si riscontrano distacchi di tinteggiatura e intonaco in una parte del soffitto del soggiorno e nell'intradosso del balcone.

È stata eseguita una modifica distributiva degli spazi e precisamente è stata ricavata una camera dal soggiorno, oltre piccole modifiche interne.

Si rappresenta che la camera da letto ha due finestre. Attualmente una è nascosta dall'armadio a muro (per la restituzione grafica si è preso come riferimento la planimetria catastale).

In riferimento alla infiltrazione presente nell'immobile è stato programmato un intervento di manutenzione sulla colonna di scarico delle acque piovane provenienti dal lastrico condominiale, come indicato nella mail dell'Amministratrice di condominio (vedi ALL.9)

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina è realizzata a partire dal 1964 in struttura mista, con pilastri in cemento armato e solaio in latero-cemento, con copertura piana. È costituita da n° 6 livelli. Esternamente è intonacata. Sono presenti negli intradossi di alcuni balconi segni di infiltrazioni.

Al piano terra sono presenti locali commerciali. Sulla terrazza comune si trovano degli impianti di trasmissione (probabili antenne 5G).

Si trova nella zona più centrale di Cerveteri, ed è ben collegata ai principali servizi.

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

Compravendita avvenuta fra privati nel 2011 e nel 2018, pervenuta al venditore a seguito di successione e divisione dei cespiti) di un immobile realizzato a partire dal 1964. 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.

Si rilevano lievi difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e la planimetria reperite presso Agenzia del Territorio (VEDI quesito 4.E).

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

L'eventuale aggiornamento catastale sarebbe riferibile solo alle modifiche interne, ovvero alla presenza di un tramezzo e la chiusura della porta. Non si procede all'aggiornamento catastale per quanto riportato nei punti successivi – VEDI quesito 4.E.

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

L'estratto mappale è presente nel fascicolo. (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 "Sistema del Paesaggio Insediativo" - "Fascia di rispetto Centri e nuclei storici" e "Paesaggio degli insediamenti urbani" e (ALL. 8.a)

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR, l'area interessata risulta interessata da:

- vincoli dichiarativi : "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.

- vincoli ricognitivi di piano "fascia di rispetto dei centri storici" 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, "insediamenti urbani storici e territori contermini, ai sensi dell'art. 43 delle NTA PTPR vigente

Dall'esame della tavola C (Beni del patrimonio Naturale e Culturale) del PTPR è sottoposta Beni del patrimonio culturale- Centri antichi, Fascia rispetto 50mt viabilità antica, Tessuto urbano (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'intero edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 10 del 20.01.1964, intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. L'ufficio tecnico non ha reperito il fascicolo poiché non rinvenibile (ALL. 3.a).

Pertanto, per la regolarità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio, depositata in data 30.05.2007.

Non sussistono ulteriori pratiche edilizie successive (ALL. 3.a).

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

Il certificato di abitabilità è del 25.02.1966 (ALL. 3.b)

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Immobile oggetto di EI _ fg 31, p.lla 211 sub 508

DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento alla planimetria catastale :

A- Sono presenti modifiche distributive interne: è stata realizzata una parete in cartongesso nel soggiorno con la conseguente creazione di una camera, senza aumento di superficie utile e cubatura residenziale, la chiusura di una porta tra il disimpegno e il soggiorno e il lieve spostamento della porta del bagno.

B- Si rileva la diversa rappresentazione di cavedi interni e pilastri, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

SANABILITÀ:

Per il **punto A** è possibile procedere:

-soluzione A1 con la sanatoria con una "tardiva CILA" ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 per le modifiche distributive interne.

- soluzione A2 con la demolizione della parete, ripristinando il salone nella sua interezza, e con la riapertura della porta.

Per il **punto B**:

- trattasi di irregolarità geometriche di cui al comma 2, 2 bis art. 34 bis del DPR 380/2001 e costituiscono tolleranze esecutive; non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Costi:

A1_ Redazione e presentazione di una CILA in sanatoria per sistemare l'attuale stato dei luoghi e l'aggiornamento catastale (doc-fa), comprensivo delle opere ricadenti nella relazione di cui al punto B.

- € 1.800,00 per il tecnico incaricato
- € 1.270,00 per sanzioni e diritti (€ 1000,00 sanzione + € 200,00 diritti + € 70,00 diritti catastali)

A2_ Ripristino stato dei luoghi e ripristino della situazione originaria-

- Demolizione delle opere murarie presenti e rimozione e ripristino della porta, comprensivi di oneri e trasporto a discarica, comprensivi di formulari dei rifiuti1.400,00 euro
- Lavori di intonacatura e tinteggiatura, comprensivi di pittura lavabile 1.200,00 euro
a corpo 2.600,00 euro

B_ Dichiarazione tecnico abilitato e eventuale aggiornamento catastale (doc-fa):

- € 400,00 / 500,00 per il tecnico incaricato
- € 70,00 diritti catastali

In conclusione, si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 3.100,00-3.200,00

*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 Beni del patrimonio culturale	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Esiste un condomino via Piave 50. Si rimette al riscontro dell'Amministratrice di condominio. (ALL. 9)
Spese straordinarie già deliberate: Non ci sono lavori straordinari deliberati.
Spese condominiali: La quota ordinaria annuale ammonta a circa € 470,00.
Altro: Attualmente le quote ordinarie non pagate ammontano a € 622,17. Sul lastrico solare insistono quattro apparati per la telefonia mobile. Una parte del lastrico su cui è installato un apparato è stato venduto alla società Cellnex, e pertanto non è a disposizione dei condomini e non percepiscono alcun introito. Altri tre apparati sono installati su una parte del lastrico ed attualmente vengono erogati canoni di locazione ripartiti tra i condomini.

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

La particella su cui sorge l'immobile non è gravata da usi civici, come da nota prot.32036 del 3.07.2025. (ALL.4.a)

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

	Libero	Occupato
Fg 31 p.la 211 sub 508	x	Contratto di locazione regolarmente registrato alla data del 6.09.2021, per la durata di 4 anni e scadenza al 31.08.2025 e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 31 p.la 211 sub 508		Dichiarazione di denunciata successione, reg. gen 14575, reg. part. 10861, Pubblico Ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 567361/88888 del 29.12.2021; Accettazione tacita di eredità del 12.06.2025 – Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 833 del 04.06.2025.	Trascrizione del 19.02.2025 – Reg Part. 1243 Reg. Gen. 1636 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 268 del 30.01.2025.

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

<i>Descrizione:</i> è presente un contratto di locazione. I locatari sono risidenti nell'immobile. La scadenza del contratto è il 31.08.2025, rinnovabile di altri 4 anni (art. 1).				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	06.09.2021	19.02.2025	-	X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Non sussiste.
<i>Opponibilità – Non sussiste.</i>

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		Fg 31 p.la 211 sub 508	10000/ 10000	Trascrizione, Conservatoria di Civitavecchia, del 31.12.2021 Reg.Part.10861 Reg. Gen. 14575 - DENUNCIATA SUCCESSIONE. Trascrizione, Conservatoria di Civitavecchia, del 12.06.2025 – Reg Part. 4731 Reg. Gen. 6281 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ -

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> l'immobile non è suscettibile a separazione
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Non è possibile dividere l'immobile senza opere murarie, modificando lo stato dei luoghi. È presente un solo bagno.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento sito in Cerveteri, via Piave n°50, piano primo, int. 1.
Fg 31 p.la 211 sub 508

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 è stato quello relativo agli immobili ad uso residenziale.

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 mezzeria, 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 31 p.la 211 sub 508	P1	mq 90,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 90,00
Accessori P1	balcone	mq 6,74	30% e 10% sup. > 25mq	mq 2,02
			totale	Mq 92,02
			Superficie commerciale	Mq 92,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo</i></p> <p>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).</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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- tipo economico. - per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (3 immobili- uno di quelli della stima sommaria ha diminuito il suo prezzo). 				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	Val. locali	Min. 1.446 ÷ Max. 2.053	€/mq 1.714,00	€/mq 1.425,00
	OMI	Min. 1.050 ÷ Max. 1.500	€/mq 1.275,00	

Abitazioni civili di tipo economico	2 sem 2024		
	BI	Min. 983 ÷ Max. 1.588	€/mq 1.285,50
- 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			
Primo piano con ascensore – presenza rampa per accesso ascensore		-10%	
Stato conservazione esterno	buone condizioni	5 %	
Stato conservazione interno	buone condizioni	5 %	
Luminoso	mediamente	0 %	
esposizione vista	mista	0%	
edificio 60 anni – ristrutturato	buono stato	0%	
riscaldamento	Autonomo	5%	
	tot	5 %	
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 31 p.lla 211 sub 508	92,00	1.425,00*+5%	
		1.497,00	137.724,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 137.700,00
- Detrazione per locazione – vedi quesito 6.A) -			
			- 20%
			€ 110.160,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 110.200,00
- Detrazione per sanatoria edilizia o ripristino – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regularizzazione abuso o ripristino stato dei luoghi			€ 3.100,00-3.200,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: nessuna			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto unico			
Immobile sito in Cerveteri, via Piave n°50, Fg 31 p.la 211 sub 508	€ 107.000,00	EURO CENTOSETTEMILA/00	

Civitavecchia, lì 16.07.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Tav. 1 Stato dei luoghi
Tav. 2 Stato dei luoghi - Difformità edilizie
 Documentazione fotografica

ALL. 1 Estratto di mappa
ALL. 1.a Planimetria catastale
ALL. 1.b Visura storica per immobile
ALL. 2a. 2b Visure ipotecarie-conservatoria
ALL. 2.c Denunciata successione
ALL. 2.d Richiesta atto compravendita Archivio Notarile
ALL. 2.e Accettazione tacita eredità
ALL. 3 Istanza accesso agli atti
ALL. 3.a Comunicazione dell'Ufficio tecnico
ALL. 3.b Certificato di abitabilità
ALL. 4 e 4a Istanza e certificazione per usi civici
ALL. 5, 5.a Istanza - certificato contestuale e estratto matrimonio
ALL. 6 Atto di locazione
ALL. 7, 7a Verbali di accesso ai luoghi
ALL. 8 Stralcio di PRG
ALL. 8a Stralcio di PTPR A e B e C
ALL. 9 Nota oneri condominiali

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

Civitavecchia, lì 02.08.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Nunziata Francesca Musolino

ALL. 10 Ricevute invio prima stesura