



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA n° 92/2024 R.G.E.



II G.E. STEFANO PALMACCIO



OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE NEL
COMUNE DI CERVETERI (RM) E LADISPOLI (RM)



Creditore procedente: BCC DI ROMA

Debitore esecutato:



Pr. Udienza: 25/02/2025 ORE 10:45



Architetto Roberto Marongiu



PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 92/2024 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]»:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
2. *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567 co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*
 - *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od*

originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stato richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3.** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 4.** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

5. *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA 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;*
6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
7. *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;*
8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
9. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 14.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero 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;*
- 15.** *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;*
- 16.** *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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso- Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
 - certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
 - copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;
- accertava:
- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) interno 18 piano S1 al NCEU cat C/6:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 34 graffata con Subalterno 86

Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) interno 18 piano T-1 al NCEU cat A/7:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 55

1.

er la

piena proprietà -debitore non datore di ipoteca

2. Atto esecutivo o cautelativo preventivo RG 4060 RP 2929 del 09/05/2018 a favore Erario dello Stato con sede in Roma CF 80004700797 contro

er la pien

preventivo Tribunale di Civitavecchia del 10/04/2018

3. Pignoramento immobiliare RG 5025 RP 3890 del 10/05/2024 as favore di BCC di Roma CF 01275240586 contro

per la piena proprietà -notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 17/04/2024-.

**Appartamento in VIA NINO BIXIO n. 23 Interno 22 in Ladispoli (RM) interno 22 piano 5
al NCEU cat A/2 Foglio 64 Particella 487 sub 22**

4. Ipoteca volontaria RG 8944 RP 1973 del 12/07/2004 a favore di Banca Antoniana Popolare

per € 120.000,00 durata 15 anni-

5. Ipoteca volontaria RG 1435 RP 3399 del 03/12/2004 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

er la piena proprietà -ATTO Felicioni Luca del 29/11/2004 per

€ 212.000,00 durata 30 anni-

6. Ipoteca giudiziale RG 4477 RP 791 del 16/06/2020 a favore di BCC di Roma CF 01275240586

r la piena proprietà -Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 12/11/2018 per € 120.000,00-.

7. Pignoramento immobiliare RG 5025 RP 3890 del 10/05/2024 as favore di BCC di Roma CF 01275240586

er la piena proprietà -notifica Ufficiale Giudiziario di

Civitavecchia del 17/04/2024-.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) interno 18 piano S1 al NCEU cat C/6:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 34 graffata con Subalterno 86

Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) interno 18 piano T-1 al NCEU cat A/7:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 55

Al ventennio erano intestat la piena proprietà a Lei pervenuta dalla società Centro Residenziale Srl CF 07452380582 compravendita per atto Notaio Millozza Margherita del 08/05/1995 trascritto il 17/05/1995 RP 2118.

In virtù di compravendita Notaio Bocca Loredana del 05/04/2013 trascritto a Civitavecchia il

er la

Appartamento in VIA NINO BIXIO n. 23 Interno 22 in Ladispoli (RM) interno 22 piano 5 al NCEU cat A/2 Foglio 64 Particella 487 sub 22

Al ventennio l'immobile in oggetto era intestato

Notaio Giuliani Andrea del 27/10/1967 trascritto il 22/11/1967 al n 3034 RP;

In virtù di compravendita atto Notaio Falcioni Luca del 08/07/2004 trascritto a Civitavecchia il 12/07/2004 al n 5224 RP

per la piena proprietà in

In virtù di compravendita atto Notaio Falcioni Luca del 29/11/2004 trascritto a Civitavecchia il 03/12/2004 al n 8165 RP

passa a

er la piena proprietà; a margine della nota si rileva atto in rettifica
12/12/2005 al n 7620 RP meglio descritta sopra;

In virtù di compravendita atto Notaio Falcioni Luca del 06/10/2005 trascritto a Civitavecchia
il 12/10/2005 al n 6408 R

er la piena proprietà in regime di
In virtù di compravendita atto Notaio Falcioni Luca del 29/11/2004 trascritto a Civitavecchia
il 12/12/2005 al n 7620 RP in rettifica alla formalità trascritta a Civitavecchia il 03/12/2004 al
n 8165 RP che per mero errore veniva indicato il numero di raccolta errato, l'esatto numero
di repertorio è 21992 e la raccolta esatta è 3431;

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) interno 18 piano S1 al NCEU cat C/6:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 34 graffata con Subalterno 86

Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) interno 18 piano T-1 al NCEU cat A/7:

Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 55

8. Ipoteca volontaria RG 11213 RP 2840 del 10/09/2009 a favore di BBC di Roma contro
er la
piena proprietà -debitore non datore di ipoteca Minerva Costruzioni srl CF
06968781002 atto Natale del 07/09/2009

9. Atto esecutivo o cautelativo preventivo RG 4060 RP 2929 del 09/05/2018 a favore
Erario dello Stato con sede in Roma CF 8000470079
er la piena proprietà -sequestro
preventivo Tribunale di Civitavecchia del 10/04/2018

10. Pignoramento immobiliare RG 5025 RP 3890 del 10/05/2024 as favore di BCC di
Roma CF 01275240586

per la piena proprietà -notifica Ufficiale Giudiziario di
Civitavecchia del 17/04/2024-.

**Appartamento in VIA NINO BIXIO n. 23 Interno 22 in Ladispoli (RM) interno 22 piano 5
al NCEU cat A/2 Foglio 64 Particella 487 sub 22**

11. Ipoteca volontaria RG 8944 RP 1973 del 12/07/2004 a favore di Banca Antoniana
Popolare

per € 120.000,00 durata 15 anni-

12. Ipoteca volontari

Paschi di Sien

er la piena proprietà -ATTO Felicioni Luca del 29/11/2004 per

€ 212.000,00 durata 30 anni-

13. Ipoteca giudi

01275240586

er la piena proprietà -Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma

del 12/11/2018 per € 120.000,00-.

14. Pignoramento immobiliare RG 5025 RP 3890 del 10/05/2024 as favore di BCC di
Roma CF 01275240586

per la piena proprietà -notifica Ufficiale Giudiziario di
Civitavecchia del 17/04/2024-.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

**5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente
procedura esecutiva:**

**Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) interno 18
piano S1 al NCEU cat C/6: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 34 graffata con
Subalterno 86**

**Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) interno
18 piano T-1 al NCEU cat A/7: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con
Subalterno 55**

Le unità abitative esegutate sono ubicate nel Comune di Cerveteri e Ladispoli in Provincia di Roma; segue descrizione dei due lotti in modo autonomo e separato

Appartamento in Cerveteri con autorimessa annessa

Lo stesso è parte di un complesso immobiliare con ingresso da Via Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52/54.

Unità immobiliare su due piani fuori terra (piano terra e primo), copertura a falde inclinate, e piano interrato costituita da:

piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, scala interna di collegamento verticale tra tutti i piani e giardino pertinenziale;

piano 1°: nr 3 camere, bagno, disimpegno e due balconi a livello;

piano interrato: bagno, cucina, e sala hobby/taverna; dal piano taverna con porta interna si accede alla autorimessa la quale ha accesso diretto attraverso rampa carrabile scoperta con ingresso da via Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52

La zona ove posta la u.i. in esame è collegata con strutture e servizi pubblici di prossimità.

5.2 Descrizione del bene (APPARTAMENTO in Villino)

Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri (RM):

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** VIA FRATELLI SOPRANI GIUSEPPE E MARIANO
- **Numero Civico:** 54
- **Piano:** Piano S1 - T - 1
- **Accesso:** l'accesso è autonomo e diretto dalla strada
- **Dati Catastali:** Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) piano S1-T-1 al NCEU cat A/7: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 55, rendita € 1.007,09
- **Confini:** distacco su strada comunale, altre proprietà su tre lati, salvo altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 148,18 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 74 circa.

5.2 Descrizione del bene (AUTORIMESSA)

Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri (RM):

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** VIA FRATELLI SOPRANI GIUSEPPE E MARIANO
- **Numero Civico:** 52
- **Piano:** Piano S1
- **Accesso:** l'accesso carrabile è autonomo e diretto dalla strada attraverso rampa scoperta; inoltre esiste il collegamento interno tramite porta interna collegata con la taverna della stessa proprietà eseguita.
- **Dati Catastali:** Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) piano S1 al NCEU cat C/6: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 86, rendita € 43,02
- **Confini:** distacco su strada comunale, altre proprietà su tre lati, salvo altri.
- **Superficie calpestabile:** Mq 17,70 circa.

Appartamento in Ladispoli

Lo stesso è parte di una palazzina con ingresso da Via Nino Bixio nr 23 Interno 22.

Unità immobiliare posta al piano 5° di un edificio plurifamiliare; l'u.i. è costituita da:

soggiorno-pranzo con cucinino, bagno, disimpegno, una camera letto, uno studio, nr. 2 balconi a livello;

L'accesso alla u.i. è garantita da scala condominiale con ascensore;

La zona ove posta la u.i. in esame è collegata con strutture e servizi pubblici di prossimità.

5.2 Descrizione del bene (APPARTAMENTO)

Immobile ubicato nel

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Ladispoli (RM)
- **Via:** VIA NINO BIXIO
- **Numero Civico:** 23
- **Piano:** Piano 5° interno 22

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 13 di 26

- **Accesso:** l'accesso è attraverso vano condominiale
- **Dati Catastali:** Appartamento in VIA NINO BIXIO nr 23 in Ladispoli (RM) piano 5° al NCEU cat A/2: Foglio 64 Particella 487 Subalterno 22, rendita € 316,33
- **Confini:** distacco su strada comunale, distacco su strada privata e con la u.i. sub 21, salvo altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 41,49 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 28,00 circa.

5.3 Descrizione dei beni

Appartamento in Cerveteri con autorimessa annessa

La u.i. consta di pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera; infissi in legno, porte interne di legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia

Le finiture e lo stato di mantenimento dell'immobile consentono di identificare e classificare lo stesso come immobile dalle buone qualità edilizie.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

5.3 Descrizione dei beni

Appartamento in Ladispoli

La u.i. consta di pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 10 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera; infissi in alluminio, porte interne di legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia

Le finiture e lo stato di mantenimento dell'immobile consentono di identificare e classificare lo stesso come immobile dalle discrete qualità edilizie.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

Nulla da annotare all'Ill.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo agli esecutati.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

Immobile in Cerveteri

La zona in cui ricade l'immobile de quo è destinata a lottizzazione residenziale dallo strumento urbanistico locale (PRG)

La porzione immobiliare in oggetto fa parte di un complesso residenziale edificato in forza di:

1. concessione edilizia rilasciata alla Soc CE.RE. Centro Residenziale Srl dal Comune di Cerveteri il 07/08/1991 al nr 175 pratica edilizia 101/89 protocollo 6398 con la quale sono state autorizzate le opere di urbanizzazione del complesso immobiliare.
2. concessione edilizia rilasciata alla Soc CE.RE. Centro Residenziale S.r.l. dal Comune di Cerveteri il 04/10/1991 al nr 204 pratica edilizia 44/89 protocollo 3011 con la quale sono state autorizzate le opere di costruzione di 2 villini trifamiliari nel P.d.L. lotto 2.
3. concessione edilizia rilasciata alla Soc CE.RE. Centro Residenziale S.r.l. dal Comune di Cerveteri il 13/05/1994 al nr 63 pratica edilizia 312/93 protocollo 21697 con la quale sono state autorizzate le opere di variante alla concessione n 204/1991 nel lotto 2.

Dal confronto tra i titoli edilizi e lo stato dei luoghi, sono risultate le seguenti difformità edilizie:

Al piano interrato: trasformazione del locale ripostiglio in locale cucina e della cantina in taverna (zona giorno); trasformazione del locale garage in magazzino con modifica della porta basculante (per ingresso autoveicoli) in porta finestra a bandiera

Al piano giardino: realizzazione di un piccolo locale accessorio senza alcun titolo edilizio dimensioni 2,54x2,54x 2,40 h e di alcune tettoie e grigliati in legno al piano terreno

Al piano 1°: realizzazione di grigliati in legno tipo Uno+ su entrambe i balconi al piano 1°

Il costo delle demolizioni e ripristino delle originarie destinazioni urbanistiche di quanto sopra è stimabile in euro 10.000,00 circa comprese oneri accessori di legge ed eventuali spese tecniche necessarie.

Immobile in Ladispoli

La zona in cui ricade l'immobile de quo è destinata a lottizzazione residenziale dallo strumento urbanistico locale (PRG)

La porzione immobiliare in oggetto è parte di una palazzina plurifamiliare edificato in forza di:

1. licenza di costruzione n 173 del 01/07/1967 e successiva licenza n 3 del 02/05/1975 ed infine CIL del 12/12/201

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato dei luoghi, non sono risultate difformità edilizie

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato accertato che l'immobile in Cerveteri è abitato dall'esecutato mentre quello di Ladispoli è stato locato al sig

contratto di locazione abitativa registrato il 04/08/2023 (Cfr. contatto allegato) con decorrenza dal 01/08/2023 e scadenza il 31/01/2025; sebbene la data di sottoscrizione della locazione lo renderebbe opponibile alla procedura è da rilevare che il contratto è in prossima scadenza (31/01/2025) comunque prima della data della ordinanza di vendita. Al momento del sopralluogo il locatario non era presente e l'accesso è avvenuto per i tramite dell'esecutato.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

Gli immobili, non risultano assoggettati a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è assoggettato ad usi civici.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 14**

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della proprietà

**RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, le previsioni edilizie ed urbanistiche della zona, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che gli immobili siano indivisibili e che sia possibile individuare due lotti per i diversi cespiti immobiliari indipendenti .

**RISPOSTA AL QUESITO N° 16**

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare due Lotti di vendita costituiti da:



Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri (RM):

(APPARTAMENTO I

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** VIA FRATELLI SOPRANI GIUSEPPE E MARIANO
- **Numero Civico:** 54
- **Piano:** Piano S1 - T - 1
- **Accesso:** l'accesso è autonomo e diretto dalla strada



- **Dati Catastali:** Appartamento in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 54 in Cerveteri (RM) piano S1-T-1 al NCEU cat A/7: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 55, rendita € 1.007,09
- **Confini:** distacco su strada comunale, altre proprietà su tre lati, salvo altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 148,18 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 74 circa.

(AUTORIMESSA)

Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri (RM):

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** VIA FRATELLI SOPRANI GIUSEPPE E MARIANO
- **Numero Civico:** 52
- **Piano:** Piano S1
- **Accesso:** l'accesso carrabile è autonomo e diretto dalla strada attraverso rampa scoperta; inoltre esiste il collegamento interno tramite porta interna collegata con la taverna della stessa proprietà eseguita.
- **Dati Catastali:** Autorimessa in Fratelli Soprani Giuseppe e Mariano nr 52 in Cerveteri (RM) piano S1 al NCEU cat C/6: Foglio 37 Particella 1613 Subalterno 35 graffata con Subalterno 86, rendita € 43,02
- **Confini:** distacco su strada comunale, altre proprietà su tre lati, salvo altri.
- **Superficie calpestabile:** Mq 17,70 circa.

Immobile ubicato nel Comune di Ladispoli (RM):

(APPARTAMENTO)

Immobile ubicato nel Comune di Ladispoli (RM):

- **Proprietà:** 1/ regime di separazione;
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Ladispoli (RM)
- **Via:** VIA NINO BIXIO
- **Numero Civico:** 23
- **Piano:** Piano 5° interno 22
- **Accesso:** l'accesso è attraverso vano condominiale
- **Dati Catastali:** Appartamento in VIA NINO BIXIO nr 23 in Ladispoli (RM) piano 5° al NCEU cat A/2: Foglio 64 Particella 487 Subalterno 22, rendita € 316,33
- **Confini:** distacco su strada comunale, distacco su strada privata e con la u.i. sub 21, salvo altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 41,49 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 28,00 circa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il metodo "sintetico monoparametrico", mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel

mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il metodo "sintetico monoparametrico",

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (€/m²) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 1998 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento è la superficie regolarmente assentita.

IMMOBILE IN CERVETERI

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ ragguagliati
Sup utile piano terra	42	1	42
Sup utile piano 1°	42,4	1	42,4
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			84,4
Altre superfici			
Giardino -mq 210 circa- (il 10% della sup. giardino sino alla sup max della abitazione)	42	0,1	4,2
Giardino: eccedenza (210 - 42 = mq 168) nella misura del 0,02	168	0,02	3,36
Balconi piano 1°	16,07	0,25	4,0175
Piano Cantina e servizi al -1	73	0,5	36,5
Garage	17,7	0,5	8,85
Murature u.i.	15,7	1	15,7
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			148,1775

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 148,18** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 74,00**.

ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILE IN LADISPOLI

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ raggugliati
Sup utile piano 5°	28	1	28
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			28
Altre superfici			
Balconi a livello	11,39	0,35	3,9865
Murature u.i.	9,5	1	9,5
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			41,4865
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE -RAGGUAGLIATA-			41,49

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 41,49** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 28,00**.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore di mercato abitazioni civili, al 1° semestre del 2024 (ultimo censito), per il Comune di Cerveteri periferia, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.400,00 ad €/mq 2.050,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 1.725,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	148,18	1.725,00	255.610,50
Comodi negativi -25,5%	-25,5%	148,18	1.725,00	- 65.180,68
Decurtazioni per:				
Costo opere per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile				-10.000,00
Valore di stima DELL'INTERO IMMOBILE				180.429,82

VALORE DI MERCATO DEL 100% (1/1 DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE) DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 180.000,00 (Euro centottantamila/00)**.

Il valore di mercato abitazioni civili, al 1° semestre del 2024 (ultimo censito), per il Comune di Ladispoli centro, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.500,00 ad €/mq 2.200,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 1.850,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	41,49	76.756,50	76.756,50
Comodi negativi -29,5%	-29,5%	41,49	76.756,50	-22.643,17
Decurtazioni per:				
Valore di stima DELL'INTERO IMMOBILE				54.113,33

VALORE DI MERCATO DEL 100% (1/1 DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE) DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 25 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 18/12/2024

Architetto Roberto Marongiu

**OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU**

In data 20/12/2024 lo scrivente ha inviato la bozza di CTU a mezzo PEC sia al creditore procedente sia al delegato alla vendita mentre con raccomandata 1 A/R all'esecutato (anticipata anche per email); la raccomandata è ritornata allo scrivente poiché "senza citofono e senza cassetta postale" riferisce la ricevuta postale.

Non sono pervenute osservazioni da parte di alcuno.



Santa Marinella, lì 17/01/2025



Architetto Roberto Marongiu



Pagina 26 di 26