

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**
ESECUZIONI IMMOBILIARIPROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 211/2025**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

Dott. Stefano Palamaccio

C.T.U.:

Dott. Giuseppe Binaccioni

CUSTODE:

*Dott. Andrea Bonini***STIMA SINTETICA****A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Descrizione immobile : Villino Residenziale**

Immobile 1	Tipo : Edificio su un piano – P.T. – compreso area di sedime privo di corte, con accesso su altra proprietà' per cui si rende necessario iscrivere servitù di passaggio	
COMUNE	Cerveteri	
VIA / CIVICO	Delle Cardelle n.snc.	
PIANO/INTERNO	t	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. COMMERCIALE
	Abitazione P.T.	Mq. 129,92
	Superfici ragguagliate Porticato Mq.47,29	Mq. 10,98
	Mq.25,00 x 0,35 + Mq.22,29 x 0,10	
	Locale Deposito C.T. superficie ragguagliata Mq. 1,18 x 0,15	Mq. 0,18
TOTALE SUPERFICIE		MQ. 141,08
PERTINENZE DELL'IMMOBILE		SUPERFICIE
n.n.		

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.Vani	Superficie catastale	Rendita
23	248	1	1	A/7	1	7,5	160,00	€. 1.065,19

CARATTERISTICHE ESTERNE

Trattasi di edificio Residenziale edificato su terreno agricolo, non ha corte esclusiva ed ha accesso su terreno di altra proprietà per il quale si rende necessario provvedere a iscrivere servitù di passaggio.

E' composto di un solo Piano (Piano Terra), la struttura portante e' in c.a. con muratura in laterizio, intonacato ma privo di tinteggiatura.

Non ha corte e accesso esclusivo e/o di proprietà, l'accesso dalla pubblica via e' su terreno di altra proprietà per cui necessita di iscrivere servitù di passaggio, stante la situazione sul posto, di lunghezza m. 35 e larghezza di m.3,50, il cui costo e' stato stimato in Euro **10.000,00** E' dotato di fossa Imhoff ricadente su altra proprietà la cui servitù e' considerarsi ascritta con l'atto di acquisto.

Nel complesso secondo quanto appurato, il fabbricato principale si può definire in uno stato discreto.

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare è composta di un solo piano – Piano Terra -:

- Destinazione Residenziale

L'unità immobiliare e' composta da :

Ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, corridoio, ripostiglio e n. 2 bagni.

I pavimenti sono in gres , gli intonaci al civile con tinteggiatura a tempera, alcune porzioni del bagno e lavatoio sono parzialmente intonacati.

Gli infissi sono in alluminio con persiane in ferro, le porte interne sono in legno tamburato.

E' presente caldaia a Gpl con radiatori nelle camere, sono presenti climatizzatori, ed un camino nel soggiorno.

L'impianto elettrico e' in discrete condizioni.

Nel complesso si può definire in discreto stato.

Dalla verifica effettuata il fabbricato e' stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- a) Concessione Edilizia n.125/1999
- b) DIA prot. 31298/2000;
- c) DIA prot. 15729/2002;
- d) DIA prot. 48792/2005;
- e) DIA prot. 22542/2006.

II C.T.U. visto lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, nella fattispecie l'ultimo titolo del 2006, ha riscontrato abusi edilizi quali:

- a) Diversa distribuzione spazi interni di tramezzi, sanabili mediante presentazione di Accertamento Tecnico di Conformità applicando il disposto del D.P.R. 328/2001, trova applicazione l'art. 22 della L.R. 15 del 11.08.2008, con sanzione che va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, Il C.T.U. in via cautelativa applica una sanzione di Euro 5.000,00 a cui vanno aggiunti gli oneri per il professionista stimato in Euro 1.500,00 e la variazione catastale di Euro 800,00 il tutto per complessivi Euro 7.300,00 arrotondato a Euro **7.500,00**
- b) Diffomità relative al porticato che risulta essere in una parte maggiore in superficie e da un lato minore rispetto all'autorizzato, seppur la differenza in superficie complessiva e' di Mq.47,28 anziché' Mq.48,50, non trova applicazione la sanatoria Salva Casa Legge b105/2024 in quanto le tolleranze sono maggiori, trova invece applicazione quanto stabilito dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 nel caso di demolizione che pregiudica la statica dell'immobile, in questo caso essendo una struttura in c.a. la demolizione del portico da un lato per cm.25 per una lunghezza di m.9,30 va ad inficiare la staticità della struttura dei pilastri e

travi, pertanto si dovrà procedere con la fiscalizzazione dell'abuso, il C.T.U. precisa che detta procedura non regolarizza l'abuso sotto il punto di vista penale, ne rende la porzione dell'immobile – legittimo –, esso si limita a sostituire la sanzione della demolizione con una pena pecuniaria.
Detta fiscalizzazione comporta il pagamento del triplo del valore venale.

Nello specifico il C.T.U. ha considerato la differenza di superficie assentita e quella di fatto riscontrando una differenza di Mq. 1,22.

Per la determinazione della sanzione ha provveduto mediante calcolo di cui all'allegato -A- la cui sanzione risulta essere pari ad Euro 3.258,62 che in via precauzionale arrotonda ad Euro 5.000,00 a cui vanno aggiunti gli oneri per il professionista stimati in Euro 1.500,00, il tutto per un totale di Euro **6.500,00**

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO COMPRENSIVO DELLE PERTINENZE

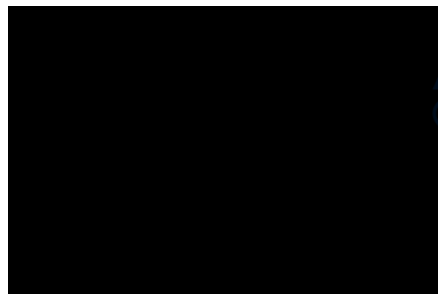
		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliat a
Locale Principale Commerciale P.T.+ P.1° al netto delle demolizioni e sanatoria		Mq. 151,58	100% muri perimetrali	Mq. 151,58
Accessori	Portico P.T.	Mq. 47,28	Mq.25,00 x 35% =Mq. 8,75 Mq.22,28 x10% = Mq. 2,23	Mq.10,98
	Locale Deposto P.T.	Mq. 1,18	Mq.1,18 x 15%= Mq.	Mq. 0,18
			Superficie commerciale	Mq. 162,74
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Fabbricato Residenziale	Val. locali	Min. 2.200,00 Max. 2.500,00	€/mq. 2.350,00	€/mq. 1.787,50 Arrotondato a €/mq. 1.800,00
	OMI	Min. 1.000,00 Max. 1.450,00	€/mq. 1.225,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				

Detrazione tenuto conto dello stato dell'immobile – 10 % = €/Mq. 1.620,00			
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:			
Detrazioni Sanatoria Edilizia e Servitù di passaggio = €. – 24.000,00			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Fabbricato Principale	162,74	1.620,00	€. 263.638,80
Sanatoria + Servitù di passaggio + Fiscalizzazione abuso	Euro – 27.258,62		€. -27.258,62
Valore di Mercato Immobile			€. 236.380,18
Valore di Mercato in cifra tonda			<u>€. 237.000,00</u>

<u>TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO</u>	€. 237.000,00
<u>Euro Duecentotrentasettemilavirgolazero</u>	

Montalto di Castro, 24/04/2026

IL C.T.U.



Allegati :

- A) *Calcolo Fiscalizzazione;*
- B) *Planimetria Stato di Fatto immobile;*
- C) *Visura Catastale;*
- D) *Planimetria con indicazione servitù da iscrivere;*
- E) *Rilievo Fotografico.*