



Geom. Giovanni Caricato

## ALLEGATO "B"

### TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 115/2024

**PROMOSSA DA:**  
CREDITORE PROCEDENTE PIGNORANTE: Parte Attrice Ricorrente

**CONTRO**  
DEBITORE ESECUTATO: Parte Convenuta Resistente  
OMISSIS.....

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Palmaccio  
Esperto Estimatore : C.T.U. Geom. Giovanni Caricato  
Custode Giudiziario delegato alla Vendita: Avvocato Giuseppa Pirrone

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1	QUESITI POSTI DAL G.E.
2	PREMESSA
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
4	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
5	ALLEGATI

**UDIENZA: 03/12/2024**

---

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato  
P.zza degli Olivi,8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001  
Tel/fax 06.94895833 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it



## 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**C) verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**E) valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## **7. Identificazione dei lotti**

**A) appuri**, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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. **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 congruagli 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 precedenti 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 si 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).*
- *Intervenga 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.*

## 2. PREMESSA

La presente perizia tecnica viene redatta dal sottoscritto Geom. Giovanni Caricato, nato a Silandro (BZ) il 11.06.1963, residente a Bracciano in Via Braccianese-Claudia n° 40, C.F. CRCGNN63H11I729U, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma, al n° 8235 e CTU del Tribunale di Civitavecchia al n. 42/06.

Con decreto di nomina e fissazione udienza ex art. 569 C.p.c. del 29/07/2024, notificata a mezzo PEC, prestava giuramento di rito, con procedura telematica il 30/07/2024 quale C.T.U. ESPERTO ESTIMATORE nel procedimento di esecuzione immobiliare r.g. 115/2024.

Scopo dell'indagine è stato stabilire, attraverso l'analisi e la verifica di tutti i documenti amministrativi e tecnici, le varie attestazioni di titoli, vincoli, occupazioni, gravami, catasto, urbanistica ect., le conformità dell'immobile rispetto ai requisiti normativi della legge italiana e regionale oggi in vigore.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato conferitomi, dopo un'attento esame degli atti del procedimento, il sottoscritto con il custode giudiziario nominato procedeva in data 06/09/2024 all'ispezione dei luoghi dando così inizio alle operazioni peritali.

Per quanto sopra i verbali sottoscritti dal custode giudiziario si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Ai fini della perizia si porta a conoscenza che l'immobile è stato già oggetto di valutazione nell'esecuzione immobiliare r.g. 85/2022.



Con riferimento al sopralluogo sono state svolte tutte le operazioni di rilevazione metriche e una serie di fotografie, necessarie a fornire una valutazione professionale adeguata che hanno confermato quanto già rilevato nel precedente incarico.

Più precisamente:

- sopralluogo
- reperimento copia atto di compravendita
- reperimento Copia stralcio Prg
- reperimento Documentazione catastale
- reperimento Certificati di residenza e Stato Civile dell'esecutato
- Ispezione ipotecarie

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

##### Quesito 1.A) completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta completa ed agli atti è stato depositato il certificato notarile;

##### Quesito 1.B) elenco delle ispezioni ordinarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

###### Ipoteche

###### Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
28	500 1355	12	1	A/7	2	4.5 vani	Totale 59 mq totale escluse aree scoperte: 57mq	€ 755,32	VIA Fontana Morella n.45 edificio A5 int.12 piano S1-T-1

Dati derivati da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie.

ISCRIZIONE NN. 8571/2134 del 25.7.2005 iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/07/2005 n. rep. 46717 Notaio [redacted] sede Roma a favore della "[redacted]" – sede Roma codice fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto Roma – via [redacted], 51) contro [redacted] nato il [redacted] C.F. [redacted] capitale € 70.000,00 totale € 105.000,00) grava su Cerveteri, F. 28 p.lla 500 sub. 12 graffate F.28 p.lla 1355

###### Pignoramenti

###### Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
28	500 1355	12	1	A/7	2	4.5 vani	Totale 59 mq totale escluse aree scoperte: 57mq	€ 755,32	VIA Fontana Morella n.45 edificio A5 int.12 piano S1-T-1

Dati derivati da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie.

TRASCRIZIONE NN. 4958/3672 del 09/05/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/04/2022 m. rep. 1072 emesso da Tribunale di Civitavecchia sede Civitavecchia (RM) a favore della "[redacted]" – sede Bologna C.F. [redacted] (richiedente avv. [redacted] Roma) contro OMISSIS..... grava su Cerveteri, F. 28 p.lla 500 sub. 12 graffate F.28 p.lla 1355

TRASCRIZIONE NN. 6294/4846 del 12/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 31/05/2024 m. rep. 1726 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia sede Civitavecchia (RM) a favore di [redacted] – sede Milano C.F. [redacted] (richiedente studio legale [redacted] via [redacted]) contro OMISSIS..... grava su Cerveteri, F. 28 p.lla 500 sub. 12 graffate F.28 p.lla 1355



### Quesito 1.C) depositi del certificato conservatoria e certificato notarile sostitutiva

----

### Quesito 1.D) deposito estratto catastale e verifica della certificazione notarile dei dati catastali

Si attesta che estratto e dati catastali dell'immobile corrispondono al bene pignorato tranne per indicazione toponomastica del bene.

### Quesito 1.E) deposito stato civile e certificato di matrimonio

Dai certificati di residenza si attesta quanto segue:

OMISSIS.....

### Quesito 1.F) atto di provenienza ultraventennale

OMISSIS..... la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione di beni dell'immobile Cerveteri, F. 28 p.lla 500 sub. 12 graffate F.28 p.lla 1355 è pervenuta per atto di compravendita del 19/07/2005 n. rep. 46716/8255 Notaio [redacted] sede Roma trascritto il 25/07/2005 nn. 8570/5111 da potere di [redacted] nata [redacted] a Castelvetro (TP) C.F. [redacted] nato il [redacted] in [redacted] C.F. [redacted]

A [redacted] e a [redacted], la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dell'immobile Cerveteri, F. 28 p.lla 500 sub. 12 graffate F.28 p.lla 1355 (già scheda n. 5315 del 1981 variata con mod. n.55 numero 360/86), è pervenuta per atto di compravendita del 01/02/1990 rep. 9562/2809 di notar [redacted] trascritto il 14/02/1990 nn. 1366/1098 da potere di [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a S. [redacted] il 04/01/1952

### Quesito 1.G) verifica stato di eventuali provvedimenti giudiziari

Domande giudiziali: non risultano domande giudiziali

Sequestri: non risultano sequestri

Sentenze dichiarative di fallimento: non risultano sentenze dichiarative di fallimento

### Quesito 2.A) descrizione immobile

#### 2.A1 Ubicazione:

L'immobile in questione è inserito in una villa plurifamiliare a due piani fiori terra suddivisa in 12 unità immobiliari aventi accessi indipendenti ed è ubicato nel comune di Cerveteri in via Fontana Morella con ingresso al civ. 117.

La viabilità risulta agevole e il contesto socio-economico offre diversi servizi.

L'unità oggetto di pignoramento è individuato sulla parte ad angolo del fabbricato lato nord-est del lotto di terreno.

L'immobile è costituito da un piano terra con un giardino pavimentato nella parte del portico che consente l'ingresso sul vano angolo cottura/pranzo dove insiste un piccolo disimpegno alla camera da letto e al bagno.

Nella parte opposta all'ingresso sul muro che delimita la proprietà è posizionato un camino e una scaletta in legno porta al piano primo dove dal piccolo disimpegno si accede alla seconda camera da letto.

Nel giardino una scala esterna porta al piano seminterrato dove è ubicato un bagno e una stanza adibita a magazzino.

#### 2.A2 Confini

L'unità immobiliare posta ad angolo confina con via Fontana Morella e stradina interna identificata dalla particella 814.

#### 2.A3 Caratteristiche generali e costruttive

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

Strutture portanti verticali:	murature
Strutture portanti orizzontali:	Latero-cemento



Copertura:	a falda
Tamponamento perimetrale:	murature
Finiture esterne:	intonaco civile tinteggiato di colore chiaro

### 2.A4 Dotazioni impianti

Dal rilievo si evidenziano la presenza degli impianti: citofonico, elettrico, idrico, termoidrico, di condizionamento e gas.

L'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da una caldaia posta esternamente così come il condizionamento è costituito da split a parete.

### 2.A5 Stato di conservazione dell'immobile

Nell'insieme le condizioni complessive dell'unità mostrano le pessime condizioni di manutenzione per la presenza di umidità e muffa sui muri e sui soffitti.

### 2.A6 Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante

	destinazione	Superficie calpestabile
	PIANO TERRA	
1	Giardino	Mq. 95.00
2	Portico	Mq. 10.60
3	Ang, cottura/pranzo Disimpegno - scala	Mq. 17.45
4	camera	Mq. 9.80
5	bagno	Mq. 4.00
	PIANO PRIMO	
6	disimpegno	Mq. 2.40
7	camera	Mq. 12.95
	PIANO SEMINTERRATO	
8	cantina	Mq. 18.00
9	bagno	Mq. 5.25

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

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

### Quesito 3.A)

#### 3.A1 Conformità con i dati riportati dal pignoramento

l'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

#### 3.A2 Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di ROMA, **non risulta** conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 06/09/2024 risulta censita coi seguenti dati catastali;

Intestazione e titolo:

OMISSIS.....	OMISSIS.....
--------------	--------------

Dati identificativi e classamento:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
28	500 1355	12	1	A/7	2	4.5 vani	Totale 59 mq totale escluse aree scoperte: 57mq	€ 755,32	VIA Fontana Morella n.45 edificio A5 int.12 piano S1-T-1



### **Quesito 3.B)**

#### 3.B1 Variazioni catastali

In virtù del sopralluogo relativamente alle difformità riscontrate, sarà necessario prima di procedere alla variazione toponomastica e catastale presentare al comune di Cerveteri una pratica edilizia tardiva per la sistemazione dell'intero villino.

Con la regolarizzazione dell'immobile si potrà procedere all'aggiornamento catastale mediante:

- Pratica docfa di aggiornamento catastale, costo presuntivo € 400,00 c.p. ed iva esclusi ;
- Diritti di segreteria: 100,00 €;

Sarà inoltre necessario produrre Attestato di Certificazione Energetica a carico della procedura :

- Onorario professionale e registrazione regione lazio € 500,00 (c.p. ed IVA esclusi).

### **Quesito 3.C)**

#### 3.C1 mappa censuaria

Il comune di Cerveteri ha due zone censuarie

### **Quesito 4.A) - PRG**

#### 4.A1 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

Lo scrivente ha verificato che sulla tavola del piano regolatore generale del Comune di Cerveteri l'unità immobiliare oggetto è classificata in zona "E4" "estensiva per fabbricati del tipo ville con limitazioni" disciplinato delle relative norme tecniche di attuazione.

### **Quesito 4.B) – CDU**

----

### **Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

#### 4.C1 conformità

I dati fanno riferimento all'atto di compravendita Compravendita rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] stipulato tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il 10/07/1940 - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CA) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] a favore di OMISSIS..... relativo ad un immobile sito in Cerveteri (RM) catasto fabbricati FG. 28 particelle graffate 500/1355 sub 12 – villino indirizzo via Fontana Morella n.117 edificio A5 interno 12 piano S1-T-1 edificato in forza alle licenze di costruzione rilasciate dal comune di Cerveteri n.164 del 12/08/1974 - n.79 del 15/04/1976 - 86 del 26/04/1976 - concessione in sanatoria n.2029 del 20/06/2005

### **Quesito 4.D) - Agibilità**

Nell'atto di cui sopra non si riporta richiesta di certificato di agibilità.

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

#### 4.E1 violazione della normativa urbanistica

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, rilevando le seguenti violazioni urbanistiche.

**Piano seminterrato:** diversa distribuzione spazi interni, realizzazione di un bagno con finestra;

**Pano terra:** realizzazione del portico e chiusura di una piccola finestra sull'angolo cottura;

Al fine di regolarizzare le difformità in violazione alle norme urbanistiche, bisognerà presentare un'opportuna istanza S.C.I.A in sanatoria articoli 36 e 37 per le parti cosiddette sanabili.

I costi determinati si aggirano intorno ai € 5.000,00 e sono dovuti per la istanza SCIA comprensive di progetti, sanzioni e oneri da sostenere.

### **Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

Si attesta che non ci sono vincoli sui beni pignorati.



### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

#### 5.B1 spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie

Gli oneri condominiali ordinari e straordinari risultano regolarmente pagati come dichiarato dall'Amministratore [REDACTED]

### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Lo scrivente ha verificato che sulla tavola B1 relativo agli usi civici la zona non è interessata da tali diritti.

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta alla data odierna occupato dal sig. [REDACTED] e [REDACTED]

### Quesito 6.B) – titolo legittimo di possesso

Atto di proprietà.

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

-----.

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Si attesta che non c'è assegnazione della casa coniugale.

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

-----.

### Quesito 7.A) intestatari alla data del pignoramento

OMISSIS.....	OMISSIS.....
--------------	--------------

### Quesito 7.B) progetto di divisione

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti.

### Quesito 7.C) divisione in più lotti

Si attesta che l'immobile non può essere diviso in lotti.

### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

#### Criteri di stima adottati

##### UBICAZIONE

Comune	Indirizzo	Piano
Cerveteri (RM)	Via Fontana Morella n.117	S1-T-1

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie utile	Murature esterne 10%	Superficie totale	Coeff. di ragguglio	Superficie lorda commerciale mq
Piano terra	$17.45 + 9.80 + 4.00 = 31,25$ mq	3.12 mq	34.37 mq	100%	34.37
	Giardino = 92,00 mq		95.00 mq	15%	14.25
	Portico = 10,60 mq		12.70 mq	35%	3.71
Piano primo	$2.94 + 12.20 = 15,14$ mq	1.51 mq	16.65 mq	100%	16.65
Piano seminterrato	$18.00 + 5.25 = 23,25$ mq	2.32 mq	25.57 mq	20%	5.11
<b>TOTALE</b>					<b>74.00 arrotondato</b>



Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto in considerazione tre diversi metodi di stima dei fabbricati.

STIMA in base alle quotazioni riscontrate sulle agenzie del mercato immobiliare di Cerveteri

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e il valore della fascia media del Borsino Immobiliare.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima dove tra tutte le categorie relativi ad appartamenti in vendita il valore aggiornato a settembre 2024 si aggira sui €/mq 1.900,00.

Il grafico sottostante mostra l'andamento del mercato negli ultimi 8 anni con un valore per immobili di tipo residenziale che supera i 1900,00€/mq

villino a Cerveteri (€/mq)



Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

$$\text{Valore} = \underline{\underline{\text{€ } 1.900,00 \times \text{mq } 74,00}} = \underline{\underline{\text{€ } 140.600,00}}$$



### STIMA per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato anche il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie, utile tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq., tipologia catastale e classe demografica del comune;

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$   
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt -$  spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Con i dati dei valori minimi e massimi del valore di locazione rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate I semestre 2024 con tipologia prevalente di abitazioni civili di tipo normale del comune e della zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato determinato un saggio di capitalizzazione pari al 5,6%.

### DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione effettuato su una indagine di mercato per fabbricati di tale genere nella zona interessata dove è risultato un valore medio di locazione espresso in €/mq. x mese di 10,00 per i fabbricati in condizioni normali.

Considerando la superficie totale dell'immobile di mq. 74,00 si determina:

Canone annuo Totale = mq. 74,00 x €/mq 10,00 = € 740,00 al mese x 12 = 8.880,00 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spese:

Bf = 8.880,00 - 30% = € 6.216,00 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 6.216,00 / 0,056 = € 111.000,00$

Valore per capitalizzazione del reddito € **111.000,00**

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
<b>Valore Stima 1</b>	<b>€ 140.600,00</b>
<b>Valore Stima 2</b>	<b>€ 111.000,00</b>
<b>Valore Stimato</b>	<b>(€140.600,00+ € 111.000,00) / 2 = € 125.800,00</b>
<b>Valore Stimato (arrotondato ai 1.000 Euro)</b>	<b>= € 126.000,00</b>



Il sottoscritto nel prospetto sottostante riassume e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

Spese omnicomprendenti da sostenere per violazione urbanistica	€	-	5.000,00
Presentazione Catasto docfa	€	-	100,00
Presentazione attestazione prestazione energetica	€	-	16,00
Onorario tecnico abilitato	€	-	900,00
totale	€	-	6.016,00
<b>Valore definitivo del bene € 126.000,00 - € 6.016,00 =</b>	€		<b>119.984,00</b>
<b>Valore definitivo del bene arrotondato ai 1000 euro</b>	€		<b>120.000,00</b>

### Conclusioni

La presente relazione è costituita da n. 13 pagine e da n. 1 allegati.

Il sottoscritto C.T.E. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti assegnati e attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e nel confermare nella presente relazione il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura al G.E. la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è stata trasmessa via PEC in data 04/11/2024 al creditore procedente e al debitore esecutato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Rileva e prende atto che, trascorsi infruttuosamente i termini per la presentazione delle osservazioni, dalla data di trasmissione e consegna della bozza della perizia alle parti, non sono state pervenute e presentate osservazioni e pertanto provvede al deposito definitivo del documento peritale.

Bracciano, 19/11/2024

C.T.U.  
Geom. Giovanni Caricato



### **5.ALLEGATI**

All. A	Planimetria Appartamento – Documentazione fotografica
All. B	Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
All. C	Verbale di accesso - atto di compravendita – certificati di residenza – oneri condominiali - ispezioni ipotecarie
All. D	Descrizione Lotto 1
All. E	Estratto di mappa - planimetria catastale - visura storica – documentazione Urbanistica

