

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA
ALLEGATI alla C.T.U.



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 304 / 2018 / R.G. RINVIO 17.03.2020

VERTENTE TRA:

***** *(parte procedente)*

***** *(parte esecutata)*

GIUDICE dell'ESECUZIONE *Dott.ssa Alessandra DOMINICI*

Conferimento incarico 11 gennaio 2019

Giuramento 16 gennaio 2019

Elenco degli ALLEGATI alla C.T.U.:

- 1. QUESITI** *posti dal GIUDICE*
- 2. PERIZIA conforme Garante** *Protezione dati Personali*
- 3. VERBALI** *dei sopralluoghi negli immobili*
- 4. DESCRIZIONE** *sintetica lotto*
- 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** *immobile*
- 6. PLANIMETRIA REALE** *immobile rilevato*
- 7. DATI** *catastali*
- 8. ELABORATI CATASTALI**
- 9. DOCUMENTAZIONE** *varia*

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°304/2018 /R.G.E.

RINVIO 17.03.2020 - vertente tra :

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Alessandra DOMINICI

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

PREMESSO CHE :

- *In data **11.01.2019** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.*
- *In data **16.01.2019** il sottoscritto formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.*
- *I quesiti sono stati formulati dalla G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nell'ALLEGATO n°1 alla presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.*
- *Il CTU ha stabilito per il giorno **21.01.2019** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).*
- *In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso gli immobili interessati oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie, di comune accordo con il Custode dr. Daniele Luciani, veniva fissato un appuntamento per il giorno 17.04.2019 alle ore 16:30.*
- *In data **17.04.2019** alle ore **16:30**, come d'accordo per le vie brevi, il CTU si è recato negli immobili interessati dalla procedura esecutiva insieme al Custode nominato dal Giudice, dr. Daniele Luciani, ed ha riscontrato*

la mancata presenza delle parti all'appuntamento.

Insieme al Custode ha comunque tentato un accesso fortuito attraverso la recinzione che in quel momento non era chiusa ed ha riscontrato la presenza di un solo immobile, invece dei due presenti in atti (Subalterni n°501 e n°502), ma in particolare è stato proprio sul posto che sono emersi molti dubbi in merito alla individuazione dei due immobili eseguiti, in quanto i dati in atti non fornivano inequivocabili strumenti per l'identificazione univoca degli stessi. Ad esempio se fossero due costruzioni oppure una costruzione ed un terreno pertinenziale.

- Successivamente, con l'intento di arrivare ad una più corretta identificazione, si è proceduto ancora una volta ed in modo più approfondito, come richiesto nel QUESITO n°1, mediante una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni ipo-catastali, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*
- Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate, per una corretta ed inequivocabile identificazione dei beni interessati dalla procedura esecutiva.*
- In data **13.06.2019** alle ore **11:00**, il CTU si è recato ancora una volta sul posto interessato dalla procedura esecutiva con la speranza di comprendere meglio la situazione relativa alla identificazione dei due immobili presenti nel pignoramento (Subalterni n°501 e n°502 in*

costruzione). Purtroppo anche questa volta non è riuscito ad identificare gli immobili in quanto i dati ottenuti dalle ricerche effettuate non fornivano inequivocabili strumenti per l'identificazione univoca degli stessi, poichè si rilevava la presenza di più immobili giacenti su un terreno insistenti nella stessa zona.

- In seguito alle citate ricerche, ancora non ritenute esaustive per l'identificazione dei beni, il CTU ha deciso di iniziare anche negli Uffici comunali preposti il percorso relativo alle verifiche sulle autorizzazioni e sulla legittimità delle costruzioni (che solitamente viene effettuato dopo il sopralluogo), sperando di risalire alla corretta identificazione dei beni.
- Purtroppo l'accesso agli atti al Comune degli immobili eseguiti, nonostante il cospicuo tempo trascorso dalla richiesta formale, non riusciva a produrre una chiara documentazione relativamente alle autorizzazioni edilizie concernenti la costruzione, pertanto in data **16.12.2019** il CTU chiedeva alla cortesia della GE una proroga del tempo di consegna dell'elaborato peritale (rispetto alla data dell'Udienza fissata per il giorno 17.01.2020);
- In data **23.12.2019** il CTU veniva informato mediante pec della decisione della GE di concedere una proroga di giorni 60 fissando l'Udienza al giorno 17.03.2020;
- terminate le ricerche negli Uffici comunali preposti, il CTU ha informato il Custode circa la necessità di un sopralluogo conclusivo negli immobili interessati e il Custode stesso, per le vie brevi, ha concordato tale sopralluogo con le parti per il giorno 31.01.2020 alle ore 16:00.
- In data **31.01.2020** alle ore **16:00**, come stabilito per le vie brevi e come

da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo degli immobili in Via Cantagallo n°6-8 (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme al Custode nominato dal Giudice, dr. Daniele Luciani, in virtù degli ulteriori approfondimenti effettuati anche negli Uffici comunali preposti, svolgeva le operazioni peritali sul posto riuscendo finalmente ad individuare gli immobili interessati dalla procedura esecutiva.

*Il sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, in presenza del sig. *** (in rappresentanza della parte esecutata quale socio unico della soc. **** che partecipa interamente la soc. ****), con il quale prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno degli immobili, rilevava le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura della relazione di consulenza tecnica.*

- Successivamente il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli accessi agli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante il sopralluogo, provvedeva ad analizzare le verifiche sulle autorizzazioni e sulla legittimità della costruzione dell'immobile.*
- In data **14.02.2020** il CTU ha spedito al Custode, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per opportuna conoscenza.*
- In data **14.02.2020** il CTU ha spedito al legale della parte procedente, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.*
- In data **14.02.2020** il CTU ha spedito alla parte esecutata, mediante posta elettronica (all'indirizzo mail fornito dal sig. ****), copia della*

perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.

- *Alla data del **01.03.2020** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.*

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dal G.E. .

PERIZIA TECNICA

===== Quesito 01) =====

Le verifiche in merito alla completezza della documentazione in atti previste dal presente quesito, sono state eseguite come già citato in premessa e dalle stesse, nonostante il CTU abbia provveduto personalmente all'estratto del Catasto in quanto non rilevato fra la documentazione depositata, non sono risultate particolari criticità.

===== Quesito 02) =====

L'esame preliminare della documentazione da parte del CTU ha evidenziato quanto segue:

- In primo luogo** si è rilevato che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. In particolare dalla certificazione delle trascrizioni risulta che:*

- il pignoramento sugli immobili è stato trascritto in data 06.11.2018 ai nn. 7214/10244 dei Registri Particolare /Generale;*

- si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (01/01/1998-16/06/2016 per ****,*

*relativamente agli immobili e 17/02/2016-26/11/2018 per ****, relativamente agli immobili) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risultava proprietario degli immobili per il periodo considerato, **eccetto per il sig. **** nato a **** il **** e residente, per l'appunto, in **** via **** (in particolare i civici che ora sono 6-8 precedentemente risultavano essere 63-69), nella sua qualità di proprietario degli immobili ma vittima del ***** (del registro della sezione ***** del Tribunale di Civitavecchia) che ha originato il Decreto di Trasferimento del **** registrato ai numeri **** dei RP/RG in favore del sig. **** ;***

*– risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, relativamente agli immobili, in data 18.01.2006, ovvero **non antecedente** di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (06.11.2018).*

*In tal proposito il CTU ritiene, di concerto con il Custode, che il Creditore procedente debba provvedere ad estendere tale certificazione anche al citato sig. **** .*

*–**In secondo luogo** si è rilevato che il creditore procedente **ha depositato** l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, **ma** in quest'ultimo caso va segnalato che tale ricerca storica (del 27.09.2018):*

*–se fatta per immobile, nella sezione Fabbricati, con i dati catastali attuali (****), per il periodo dal 31.12.1997 a 26.09.2018, non ha identificato nessun immobile;*

*–se fatta per denominazione/soggetto, ristretta per omocodice, con la denominazione “****”, per il periodo dal 31.12.1997 a 26.09.2018, non ha identificato nessun soggetto.*

*In tal proposito il CTU ritiene, di concerto con il Custode, che il Creditore procedente debba reperire un estratto catastale storico basandosi sui citati dati del proprietario degli immobili precedente al sig. ***** (ovvero del sig. ****).*

–In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società.

===== **Quesito 03)** =====

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, predisposte sulla base dei documenti in atti con esclusione delle ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata, risultano essere le seguenti:

*–Trascrizione nei RG/RP ai nn°10244/7214 del 06.11.2018, **pignoramento immobiliare**, promosso dal **** nato **** a **** Cod.Fisc.: ****, contro ***** via ***** Cod.Fisc. ****, relativamente alla quota pari ad 1/1 degli immobili, in forza di Decreto Ingiuntivo n°****, emesso in data 24.07.2018, depositato in Cancelleria in data 26.07.2018, il Tribunale di Roma, con ricorso iscritto al n°RG 47791/2018, ingiungeva alla ***** di pagare al ***** €.**** oltre spese aggiuntive per la compravendita avvenuta in data ****.*

===== **Quesito 04)** =====

Non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale in quanto già risultava in atti il deposito della certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, estesa ad un periodo di venti anni dalla trascrizione del pignoramento degli immobili.

===== **Quesito 05)** =====

Gli immobili pignorati sono due (un immobile commerciale in costruzione unito ad una corte di terreno pertinenziale) e sono ubicati in via Cantagallo ai civici n°6 e n°8, in Località “Carlottine, Borgo S. Martino”, nella zona “Rurale” all’interno del Comune di Cerveteri (RM).

Di per se risultano localizzati e costituiti in modo tale da sconsigliarne una divisione in LOTTI, così come appresso specificato.

(Immobile commerciale in costruzione al piano Terra con corte di terreno pertinenziale – Fg.297, P.lla 494, Sub.ni 501 (immobile) e 502 (corte) –
descrizione degli immobili*) – Essi consistono in una unità immobiliare commerciale in costruzione di un unico livello ma con una parte a doppia altezza, unita ad una corte di terreno pertinenziale esterna.*

La costruzione è localizzata al piano terra e possiede una copertura inclinata a tetto posta ad altezze variabili da 3,65/4,75 m a 7,00/7,70 m (una parte è a doppia altezza). L’accesso agli immobili, tramite la corte di terreno pertinenziale esterna, avviene dalla via Cantagallo ai civici 6-8.

Come già detto l’immobile è in costruzione, la struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura di tamponamento in poroton non portante, la copertura è del tipo a due falde inclinate a tetto, posizionata a quote diverse, con struttura portante in legno lamellare in vista. Internamente si notano anche delle travi portanti in acciaio.

Le superfici esterne del fabbricato sono al rustico, ovvero mancano di rifinitura ad intonaco, di tinteggiatura finale, di infissi, di marciapiedi esterni di collegamento con la corte. Anche internamente l’immobile si presenta al rustico in quanto mancano intonaci, tinteggiatura, impianto elettrico, termico ed idrico-fognario nei due bagni, che peraltro devono ancora essere

costruiti, poi ancora mancano pavimenti e rivestimenti, infissi interni e gli apparecchi illuminanti. All'esterno la corte di terreno pertinenziale si presenta impraticabile in quanto non v'è recinzione delimitativa e l'erba è molto alta e non consente il passaggio.

La localizzazione dell'immobile è in Località "Carlottine, Borgo S. Martino", all'interno del Comune di Cerveteri (RM), in via Cantagallo ai civici n°6-8 (ex 63-69), (in N.C.F. al Foglio n°297 – Part.III n°494 – Sub.ni n°501-502 graffiati – Zona Censuaria - – Categoria in corso di costruzione – Classe - – Consistenza - – Rendita - – Superficie Catastale -, Superficie Catastale escluse aree scoperte -).

Le unità immobiliari confinano, tramite la corte pertinenziale esclusiva (particella n°494; Sub.no n°502), con:

- Via Cantagallo;*
- Corridoio di accesso (servitù) alla particella n°524 e Distacco verso particella n°349;*
- Distacco verso la particella n°524;*
- Distacco verso la particella n°494; Sub.no n°504;*
- Il tutto salvo altri.*

Precisamente l'accesso agli immobili avviene dalla via Cantagallo, tramite la corte pertinenziale esclusiva, al piano terra. La distribuzione interna è del tipo commerciale in quanto si presenta come un unico ambiente ancora non completato ovvero al rustico in parecchie sue parti conformi (se costruiti i bagni) con gli interni dell'ultimo progetto autorizzato. Invece le aperture prospettiche mostrano notevoli differenze rispetto all'ultimo progetto autorizzato. Esso possiede di progetto la destinazione di locale commerciale.

Come precedentemente citato all'esterno si rileva una generosa corte di terreno pertinenziale con accesso dalla via Cantagallo ai civici n°6-8. Dagli elaborati progettuali si rileva, nella parte posta a confine con la particella n°349, una servitù costituita da un corridoio di accesso verso la particella 524.

*In particolare si rilevano le seguenti **superfici totali** specifiche:*

- Superficie **calpestabile misurata netta** di mq 203,00;*
- Superficie **misurata lorda** di mq 221,00;*
- Superficie (**dati atto**) corte pertinenziale di mq 2'435,00 circa.*

*E le seguenti **altezze interne** specifiche:*

- altezze **misurate nette** di m 3,65/4,75 – 7,00/7,70;*
- altezze **autorizzate nette** di m 3,65/5,13 – 7,15/8,00.*

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito.

Premesso che:

- Il regime normale per le compravendite è l'esenzione di iva, premesso che la stessa può essere sempre applicata per opzione;*
- È obbligatoria l'iva sui beni strumentali per natura (non è questo il caso in quanto si tratta di immobile commerciale);*
- Per i fabbricati abitativi o meglio per quei fabbricati diversi da quelli strumentali, le eccezioni al regime naturale di esenzione sono le seguenti (art. 10, n. 8-bis, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633):*
 - Cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli*

stessi entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;

- Cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*
- Cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.*

*Ciò premesso, **nel caso di specie non si ravvede la possibilità di applicare l'iva** in quanto si tratta di un bene in costruzione per il quale la ditta esecutata non è la costruttrice.*

Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

===== **Quesito 06)** =====

In seguito all'accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), si sono ottenuti i seguenti risultati specifici. I dati presenti nel pignoramento sono:

- Immobile (di proprietà pari ad 1/1) sito nel Comune di Cerveteri, Via Cantagallo n°6-8, piano terra in costruzione, in N.C.F. del Comune è censito al Fg. 297, Part.lla 494, Sub.ni n°501 e n°502.*

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- *Non è specificata la natura dei subalterni (il n°501 è un locale commerciale e il n°502 è una corte esclusiva);*
- *Nel Pignoramento non sono riportati i confini.*

===== **Quesito 07)** =====

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell'immobile interessato sono emerse le seguenti difformità:

- *Nessuna difformità in quanto è rappresentato un immobile in costruzione.*
- In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra l'autorizzazione alla costruzione, quanto si è rilevato sul posto e gli elaborati catastali, si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:*

- *Premesso che l'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi, sarebbe coretto aggiornare gli elaborati catastali, nel caso fosse necessario, solo dopo avere legittimato la reale situazione costruttiva alle autorizzazioni edilizie.*

Nella fattispecie non si è ritenuto necessario alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli degli eventuali e conseguenti aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

===== **Quesito 08)** =====

In seguito alla ricerca presso gli Uffici del Comune di ubicazione

dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, si è accertato che l'area sulla quale insistono gli immobili, è interessata dai seguenti strumenti urbanistici attualmente in vigore:

- Piano Regolatore Generale di Cerveteri, approvato mediante D.G.R. n°3505 del 07.06.1980;*
- Le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:*
 - Essa viene disciplinata come Zona R (RURALE), comprendente tutte le aree destinate all'agricoltura; SottoZona R₁ (ENTE MAREMMA), comprendente tutte le aree agricole sottoposte al regime dell'Ente Maremma.*
- Piano Regolatore Generale di Cerveteri in Variante, adottato mediante delibera di C.C. n°18 del 02.05.2017 (Norme di salvaguardia).*
- Le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:*
 - Essa viene ricompresa nel Titolo II° delle NTA come Sistema Ambientale ed Agricolo, al Capo 3 come Territorio Agricolo, in particolare come Territorio Extraurbano contraddistinto da "AREE AGRICOLE" caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E.1). Tale zona è disciplinata dall'Articolo 27 (Disciplina delle Aree Agricole) che le identifica come caratterizzate da una produzione agricola specializzata. In tale territorio alle aziende che non raggiungono il lotto minimo urbanistico (3.00.00 Ha) sono consentite esclusivamente costruzioni agricole non residenziali necessarie alla conduzione agricola del fondo (rif. Comma 3 art.57 LR 38/99 così come modificato dalla LR 12/2016).*
- Tale area risulta ricompresa nel PTP approvato (Piano Territoriale*

Paesistico) Ambito Territoriale n°2, Sistema Territoriale n°3, Tavole E 1-7 e E 3-7.

Essa non è interessata dai vincoli paesaggistici posti con riferimento alla Legge n°1497/1939 (poi DLgs 42/04).

- *Dall'adozione del nuovo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:*
 - *(Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'articolo 27 delle NT del PTPR.*
 - *(Tavola 23-B), fra le aree non colpite da vincoli di PTPR;*
 - *Il tutto **senza** le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.*

===== **Quesito 09)** =====

Dopo una ricerca presso gli Uffici del Comune di ubicazione degli immobili pignorati, si è accertato che la costruzione è stata autorizzata così come di seguito specificato.

- *Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/1994 in data 01.03.1995 prot. 5869 **a nome di** ****;*
- *Permesso di Costruire (PdC) in Sanatoria n°706/2008 in data 15.07.2008, **a nome di** ****;*
- *Denuncia Inizio Attività edilizia (DIA) depositata in data 16.04.2010 prot. 16682, **a nome di** ****;*
- *Permesso di Costruire (PdC) 09/2011 in Variante alla DIA prot.16682, **a***

- nome di ***** ;**
- *Comunicazione Inizio Lavori relativi al PdC 09/2011 in data 15.03.2011, a nome di ***** ;*
 - *Proroga Ultimazione dei Lavori relativi al PdC 09/2011 dal 14.03.2014 al 15.03.2016, in data 27.12.2013 a nome di ***** ;*
 - *Voltura PdC 09/2011 in Variante alla DIA 16682, in data 22.03.2016 da ***** alla ***** ;*
 - *Comunicazione Fine Lavori PdC 09/2011 in Variante alla DIA 16682, in data 15.03.2016;*
 - *Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA), depositata in data 22.03.2016 prot. 12643 a nome ***** ;*
 - *Comunicazione di Sospensione dei Lavori relativi alla SCIA, depositata in data 27.04.2016 prot. 18355 a nome ***** ;*
 - *Comunicazione di Ripresa dei Lavori relativi alla SCIA, redatta in data 11.10.2016 a nome ***** ;*
 - *I lavori così come precedentemente autorizzati non risultano ancora terminati.*

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati gli immobili, rispetto alle autorizzazioni rilasciate, presentano le difformità così come di seguito specificato.

- *La **disposizione interna** non risulta conforme con il progetto autorizzato; la difformità è **sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità dell'immobile all'autorizzazione edilizia **mediante SCIA edilizia** (Art. 22 del DPR 06.06.2001 n°380) per il completamento delle opere mancanti (Art. 15, comma 3 del DPR 06.06.2001 n°380);*

- *Le aperture prospettiche non risultano conformi con il progetto autorizzato; la difformità è sanabile* pertanto è necessario il ripristino della conformità dell'immobile all'autorizzazione edilizia **mediante SCIA postuma** in Sanatoria (Art. 37 del DPR 06.06.2001 n°380);
- *La mancanza della planimetria catastale;* pertanto dopo il ripristino della conformità dell'immobile alle autorizzazioni bisognerà provvedere alle opportune variazioni catastali;
- *La mancanza del certificato di agibilità della costruzione;* pertanto dopo la legittimazione dell'immobile bisognerà **predisporre la richiesta del certificato di agibilità.**

Nel merito di quanto specificato, non si è ritenuto utile alcun intervento in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare il costo della legittimazione delle parti difformi sanabili, il costo delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, il costo dei completamenti, infine il costo professionale degli aggiornamenti dei titoli edilizi.

Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato degli immobili interessati dalla procedura esecutiva.

===== **Quesito 10)** =====

Relativamente agli immobili interessati dalla procedura esecutiva, oltre alla Esecuzione Imm.re n°304/2018 RGE (per la quale si redige la presente Perizia Tecnica), non risultano in atti altri procedimenti giudiziari.

===== **Quesito 11)** =====

Gli immobili, risultavano occupati così come di seguito specificato:

- *Alla data dei sopralluoghi, il 17.04.2019 (parte esecutata assente), il 13.06.2019 (parte esecutata non convocata), e in particolare il*

*31.01.2020 (parte eseguita presente), risultavano in costruzione e comunque utilizzati dalla società esecutata stessa come da regolare atto notarile di costituzione di **** del 29.01.2016, pertanto il titolo legittimante il possesso del bene è decisamente anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (06.11.2018).*

===== **Quesito 12)** =====

Gli immobili, sono occupati così come di seguito specificato:

- *Gli immobili **non sono** occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto trattasi di un immobile in costruzione.*

===== **Quesito 13)** =====

Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico degli immobili interessati dalla procedura esecutiva, non sono emersi:

- *vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità che ne potrebbero pregiudicare la vendita;*
- *importi annuali di spese fisse di gestione o di manutenzione;*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;*
- *spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.*

===== **Quesito 14)** =====

Si è appurato che gli immobili, sulla scorta delle ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio e sulla certificazione ipo-catastale, all'atto della notifica del pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale

Ordinario di Civitavecchia (in data 02.10.2018) erano già intestati alla parte esecutata, come di seguito specificato:

- In forza di un atto di **** del Notaio **** di **** in data 29.01.2016 rep. n°27560/19310, regolarmente trascritto nei RG/RP ai nn°1362/950 del 17.02.2016.*

*In particolare, in virtù del succitato pignoramento immobiliare, trascritto nei RG/RP ai nn°10244/7214 del 06.11.2018 (**** / ****), si evince che gli immobili **non sono** stati pignorati solo “pro quota” ma per la “quota pari ad 1/1 per il diritto della piena proprietà sugli stessi” e vista la specifica situazione immobiliare il CTU ritiene che tali immobili **non** siano suscettibili di separazione in natura, come meglio specificato in risposta al quesito 15;*

===== **Quesito 15)** =====

*Come già espresso in coda al punto precedente, vista la specifica situazione immobiliare il CTU ritiene che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva **non siano suscettibili di separazione in natura**, pertanto non si ritiene possibile dividerli in più lotti, anzi, avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell’elaborato peritale **si procederà alla stima dell’intero compendio pignorato** e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.*

===== **Quesito 16)** =====

VALUTAZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA

*La **stima degli immobili** è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di*

Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi, con il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale;
- La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona;
- La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_t riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq. (V_a), ove:

- $V_a = K_t \cdot V_m$;
- K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali;
- V_m è il valore medio commerciale al mq. della zona.

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq. della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto dalla vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli

altri coefficienti sintetici così determinati:

- K₁ esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona;*
- K₂ esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari;*
- K₃ esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere;*
- K₄ esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito;*
- K₅ esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili;*
- K₆ esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.);*
- K₇ esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili;*
- K₈ esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione.*

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli

stessi al mq. (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Però, nel caso in cui la costruzione da stimare richieda alcuni lavori per il completamento della stessa si può procedere alternativamente in due modi:

1. **METODO SINTETICO:** *Ricercare l'influenza del precedente coefficiente (K_t) valutando la percentuale dei lavori di completamento (nel coefficiente K_3) facendo riferimento alle percentuali sintetiche contenute nel citato testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi;*

2. **METODO ANALITICO:** *Ricercare l'influenza del precedente coefficiente (K_t), stabilire anche il costo analitico di costruzione medio (C_c), dopo di che definire la percentuale relativa ai lavori necessari per il completamento della costruzione (P_r), ed infine calcolare l'entità dei costi relativi al completamento della costruzione (C_r), i quali dovranno necessariamente essere sottratti dal valore finale stimato. Quindi,*

riassumendo, in questo secondo caso la formula precedente diventerebbe:

$$V = S_c \cdot V_a - C_r \quad \text{ove : } V_a = K_t \cdot V_m \quad \text{e} \quad C_r = C_c \cdot S_c \cdot P_r$$

V = Valore finale stimato dell'immobile;

C_c = Costo della costruzione completa al mq;

P_r = Percentuale relativa ai lavori di completamento della costruzione;

C_r = Costo di costruzione relativo ai soli lavori di completamento.

*Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (2% se > 1000 mq; 5% se è*

compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

*Invece nel caso di **stima della nuda proprietà** di un immobile, si procederà facendo riferimento ai coefficienti di abbattimento del valore stimato secondo quanto previsto dalla tabella dei coefficienti di usufrutto e nuda proprietà (del Ministero delle Finanze) ricavate dal sito del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), in funzione dell'età dell'usufruttuario.*

STIMA degli IMMOBILI

Di seguito verrà stimato il valore degli immobili interessati dalla procedura, facendo riferimento al LOTTO così come precedentemente individuato.

*Immobile commerciale in costruzione al piano Terra con corte di terreno pertinenziale – Fg.297, P.lla 494, Sub.ni n°501 (immobile) e n°502 (corte) – **stato degli immobili**) – Essi consistono in una unità immobiliare commerciale in costruzione di un unico livello ma con una parte a doppia altezza, unita ad una corte di terreno pertinenziale esterna. La costruzione è localizzata al piano terra e possiede una copertura inclinata a tetto posta ad altezze variabili da 3,65/4,75 m a 7,00/7,70 m (una parte è a doppia altezza). L'accesso agli immobili, tramite la corte di terreno pertinenziale esterna, avviene dalla via Cantagallo ai civici 6-8. Come già detto l'immobile è in costruzione, la struttura dell'edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura di tamponamento in poroton non portante, la copertura è del tipo a due falde inclinate a tetto, posizionata a quote diverse, con struttura portante in legno lamellare in vista. Internamente si notano anche delle travi portanti in acciaio. Le superfici esterne del fabbricato*

sono al rustico, ovvero mancano di rifinitura ad intonaco, di tinteggiatura finale, di infissi, di marciapiedi esterni di collegamento con la corte. Anche internamente l'immobile si presenta al rustico in quanto mancano intonaci, tinteggiatura, impianto elettrico, termico ed idrico-fognario nei due bagni, che peraltro devono ancora essere costruiti, poi ancora mancano pavimenti e rivestimenti, infissi interni e gli apparecchi illuminanti. All'esterno la corte di terreno pertinenziale si presenta impraticabile in quanto non v'è recinzione delimitativa e l'erba è molto alta e non consente il passaggio. La localizzazione dell'immobile è in Località "Carlottine, Borgo S. Martino", all'interno del Comune di Cerveteri (RM), in via Cantagallo ai civici n°6-8 (ex 63-69), (in N.C.F. al Foglio n°297 – Part.lla n°494 – Sub.ni n°501-502 graffiati – Zona Censuaria - – Categoria in corso di costruzione – Classe - – Consistenza - – Rendita - – Superficie Catastale -, Superficie Catastale escluse aree scoperte -).

Le unità immobiliari confinano, tramite la corte pertinenziale esclusiva (particella n°494; Sub.no n°502), con:

- Via Cantagallo;*
- Corridoio di accesso (servitù) alla particella n°524 e Distacco verso particella n°349;*
- Distacco verso la particella n°524;*
- Distacco verso la particella n°494; Sub.no n°504;*
- Il tutto salvo altri.*

Precisamente l'accesso agli immobili avviene dalla via Cantagallo, tramite la corte pertinenziale esclusiva, al piano terra. La distribuzione interna è del tipo commerciale in quanto si presenta come un unico ambiente ancora non

completato ovvero al rustico in parecchie sue parti conformi (se costruiti i bagni) con gli interni dell'ultimo progetto autorizzato. Invece le aperture prospettiche mostrano notevoli differenze rispetto all'ultimo progetto autorizzato. Esso possiede di progetto la destinazione di locale commerciale. Come precedentemente citato all'esterno si rileva una generosa corte di terreno pertinenziale con accesso dalla via Cantagallo ai civici n°6-8. Dagli elaborati progettuali si rileva, nella parte posta a confine con la particella n°349, una servitù costituita da un corridoio di accesso verso la particella 524.

*In particolare si rilevano le seguenti **superfici totali** specifiche:*

- Superficie **calpestabile misurata netta** di mq 203,00;*
- Superficie **misurata lorda** di mq 221,00;*
- Superficie (**dati atto**) corte pertinenziale di mq 2'435,00 circa.*

*E le seguenti **altezze interne** specifiche:*

- altezze **misurate nette** di m 3,65/4,75 – 7,00/7,70;*
- altezze **autorizzate nette** di m 3,65/5,13 – 7,15/8,00.*

Fra le particolarità degne di nota, in particolare si rilevano:

- Copertura con travi in legno lamellare;*
- Doppia altezza di parte della costruzione;*
- Presenza di una utilissima corte di terreno esterna pertinenziale.*

Invece fra le criticità presenti, in particolare si rilevano:

- Stato non completato o al rustico della costruzione;*
- Cattivo stato di manutenzione della corte di terreno pertinenziale esclusivo;*
- Presenza (progettuale) di una servitù costituita da un corridoio di accesso verso la particella 524.*

–Presenza di difformità/criticità, nelle aperture prospettiche, riscontrate fra lo stato attuale e le autorizzazioni.

Immobile commerciale in costruzione al piano Terra con corte di terreno pertinenziale – Fg.297, P.lla 494, Sub.ni n°501 (immobile) e n°502 (corte) – **stima degli immobili**) – Nella fattispecie, il valore medio (produttivo/commerciale) al mq della zona interessata è $V_m = \text{€. 800, 00 / mq}$, ottenuto dalla media tra il valore minimo, che è pari ad €. 650, 00 / mq, ed il valore massimo, che è pari ad €. 900, 00 / mq., dell'O.M.I., mediati con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quello stimato, che è pari ad €. 825, 00 / mq .

La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori.

– Superficie totale lorda commerciale=	221, 00 mq
– Sup. totale lorda (terreni s.u.>1000mq)= $0,02 \cdot 2'435,00=$	<u>048, 70 mq</u>
Sommano	269, 70 mq
(Superficie commerciale S_c) =	269, 70 mq

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

–Qualità dell'edificio o del condominio contenitore **rispetto a quelli medi** della zona ($K_1 = 0-2$) = 1, 10;

–Probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di **servizi non ordinari** ($K_2 = 0-2$) = 1, 00;

–Probabile deprezzamento per le **spese** di manutenzione straordinaria o di **completamento** che si dovranno sostenere ($K_3 = 0-2$) = 0, 55;

–Probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali che producano **reddito** ($K_4 = 0-2$) = 1, 00;

–Apprezzamento o deprezzamento in funzione del **taglio** o della **superficie** degli immobili $(K_5 = 0-2) = 1,00$;

–Apprezzamento o deprezzamento in funzione della **posizione** degli immobili (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) $(K_6 = 0-2) = 1,00$;

–Apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle **caratteristiche intrinseche** degli immobili $(K_7 = 0-2) = 1,20$;

–Apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio **stato di manutenzione** (corte) $(K_8 = 0-2) = 0,96$.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 0,70$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 0,70 \cdot \text{€} . 800,00 / \text{mq} = \text{€} . 560,00 / \text{mq} .$$

Il valore del LOTTO sarà:

$$V = S_c \cdot V_a = 269,70 \text{ mq} \cdot \text{€} . 560,00 / \text{mq} = \text{€} . 151'032,00 .$$

Al quale valore di stima dovranno essere necessariamente detratti i costi per le sottocitate **opere di ripristino o di sanatoria delle difformità riscontrate**.

– Ripristino della conformità della costruzione alle autorizzazioni edilizie mediante **sia la sanatoria**/rimozione delle difformità riscontrate **che** mediante **il completamento** delle costruzioni mancanti, per un costo presumibilmente (a corpo) pari ad **€ . 12'500,00** .

In particolare:

- SCIA postuma in **sanatoria** (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380), comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali;
- SCIA edilizia (Art. 22 del DPR 06.06.2001 n°380) per il

***completamento** delle opere mancanti (Art. 15, comma 3 del DPR 06.06.2001 n°380), comprensiva di diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali;*

- Aggiornamento **planimetria catastale**, comprensiva di parcella professionale, diritti catastali, tasse professionali;*
- Richiesta certificato di **agibilità**, comprensivo di parcella professionale, diritti di segreteria, tasse professionali.*

*Pertanto **il valore stimato del LOTTO**, decurtato dei costi presunti per la regolarizzazione delle difformità, sarà pari a:*

*– €. 151'032, 00 – 12'500, 00 = **€. 138'532, 00***

*Pertanto in conclusione **il valore stimato degli immobili** eseguiti così come precedentemente identificati nell'unico LOTTO, decurtato dei costi presunti per il ripristino delle conformità alle autorizzazioni, corrisponderà ad **€. 138'532, 00** (euro centotrentottomilacinquecentotrentadue/00).*

il C.T.U.

