

# Tribunale di Civitavecchia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 194/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Dott. Gennaro Coscia**

## **AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA** (Richiesto dal G.E. in sede di udienza del 08/04/2021)

**Esperto alla stima:** FRANCESCO PEPI  
**Codice fiscale:** PPEFNC86E05C773E  
**Partita IVA:** 14218851005  
**Studio in:** VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA  
**Telefono:** 0766 546777 cell 333 2857976  
**Fax:** 0766 546777  
**Email:** francepepi@virgilio.it  
**Pec:** f.pepi@pec.ording.roma.it

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato, con decreto datato 30/09/2019 del Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 194/2016, promossa da ----- contro -----.

Il 19 marzo 2020 egli depositò la relazione peritale definitiva ed i relativi allegati, in cui evidenziava, in risposta al quesito n. 9, di avere reperito presso il Comune di Fiumicino solo una parte della documentazione urbanistica relativa al fabbricato. Non si erano infatti trovati gli incartamenti relativi alla Licenza Edilizia n. 1707 del 16 dicembre 1970 e alla successiva variante approvata, n. 1578 del 15/11/1972, citate negli atti di provenienza e rilasciate dall'allora competente Comune di Roma.

Pur non certo della reperibilità di detti titoli, l'Esperto si era dunque tempestivamente rivolto all'Archivio della Direzione Edilizia di Roma Capitale, depositando formale richiesta di accesso agli atti, senza però ottenere riscontro per diversi mesi.

Solo a settembre 2020, avuta notizia del rinvenimento, lo scrivente poté finalmente visionare ed estrarre copia dei disegni della Licenza Edilizia in Variante del 1972, il più recente titolo noto per il fabbricato in esame.

Dal confronto del progetto approvato con le planimetrie di rilievo e catastali emersero difformità significative, che l'Esperto ritenne di dover segnalare al G.E. e alle parti con una relazione integrativa, depositata agli atti in data 26/02/2021, prima dell'udienza ex art. 569, nel frattempo slittata all'08/04/2021 per l'emergenza Covid.

In particolare si evidenziava che l'immobile pignorato, distinto in catasto al foglio 715 part. 2050 sub. 503, avesse avuto origine dal frazionamento abusivo in due parti di un unico più grande appartamento e che l'altra unità così costituita, sub. 502, appartenesse ad altro proprietario, nello specifico al Sig. -----, creditore pignorante.

L'Illustrissimo Giudice richiedeva all'Esperto dunque ulteriori chiarimenti in merito alla situazione urbanistica ed alla sanabilità degli abusi riscontrati e disponeva allo stesso di consegnare una nuova perizia di stima con aggiornamento del valore del bene.

Ottemperando a ciò lo scrivente ha redatto il presente elaborato, che ripercorre lo schema della relazione principale già svolta e ne integra, ove necessario, i contenuti.

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Dopo aver effettuato il sopralluogo in sito e eseguite le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, il sottoscritto può rispondere al quesito articolato nei seguenti 16 punti.

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;*

Lo scrivente Esperto ha reperito in atti la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 25 gennaio 1972 a firma del Notaio Cesare Felicetti, con cui la Signora -----, madre dell'esecutato -----, ha acquisito "l'appezzamento di terreno della superficie di mq 604 con sovrastante piccola costruzione adibita a box di mq 14 circa, da eventualmente demolire, confinante nell'insieme con il Viale Viareggio, residua proprietà della venditrice (----- ) e -----."

Esso rappresenta l'atto di provenienza ultraventennale, cui seguono le successive trascrizioni.

In particolare sono stati depositati dal Creditore i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato dal 1993 e una visura storica datata 20 luglio 2016.

E' presente infine copia dell'atto di divisione del 05 novembre 2008 con il quale i fratelli ----, tra gli altri punti dell'accordo, hanno congiuntamente assegnato all'esecutato ---- la piena proprietà dell'appartamento su tre livelli oggetto della presente procedura.

A seguito della richiesta di integrazione documentale emanata dal G.E. in data 29/10/2019, sono state messe agli atti le note di trascrizione relative alle accettazioni tacite di eredità del debitore ----- alla morte della madre ----- e del padre ----- In seguito è stata depositata anche un'altra trascrizione che, secondo l'avvocato di parte attrice attesterebbe la tacita accettazione di eredità da parte di ----- in morte della moglie -----, pur in assenza di esplicita nota.

## MAPPE CENSUARIE

Sono state nuovamente acquisite le visure storiche catastali, aggiornate al settembre 2021, e le planimetrie catastali, compreso l'estratto di mappa.

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 precisa re:*

*-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 stata 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 la 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.:*

Lo scrivente Esperto ha effettuato l'esame preliminare della documentazione in atti di cui all'art. 567, co. 2 cpc. Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

- Sulla base dei documenti disponibili, la storia ipotecaria del bene si può riassumere come segue:

L'appartamento è pervenuto all'esecutato per atto di divisione dell'asse ereditario del 05 novembre 2008, con il quale i fratelli ----- e -----, precedentemente comproprietari dell'immobile rispettivamente per 5/9 e 2/9, hanno ceduto le proprie quote a ----- che, essendo già titolare dei rimanenti 2/9, ha assunto la piena proprietà del bene.

I tre fratelli, insieme a maggior consistenza, avevano ottenuto 2/9 ciascuno dell'immobile pignorato per denuncia di successione (n. 1 vol. 14885 registrata in Roma il 28 luglio 1993) in morte della madre, -----, che lasciava erede anche il marito ----- per la quota di 3/9.

Alla morte dello stesso ----- (marito) quest'ultima quota veniva ereditata per testamento esclusivamente dalla Sig.ra -----, che raggiungeva così i 5/9 della proprietà.

Precedentemente al 1993 l'immobile apparteneva alla Signora -----, che aveva acquisito, con atto di compravendita del 25 gennaio 1972 a firma del Notaio Cesare Felicetti, *"l'appezzamento di terreno della superficie di mq 604 con sovrastante piccola costruzione adibita a box di mq 14 circa, da eventualmente demolire, confinante nell'insieme con il Viale Viareggio, residua proprietà della venditrice (-----) e -----"*.

L'immobile sopra descritto risultava censito *"nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma alle partite 12864 e 12015, foglio 715, con la particella 691 di are 4,73 e senza redditi e con parte della particella 620 e più precisamente con la particella 620/b di are 1,31 e senza redditi."*

La provenienza è dunque tracciata ben oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento, trascritto in data 25/07/2016, sebbene, come anticipato al punto 1, manchi esplicita nota di trascrizione per l'accettazione dell'eredità della signora ----- da parte di -----(marito).

- I procedenti hanno depositato una visura storica catastale dell'immobile dei quali lo scrivente ha verificato l'aggiornamento, eseguendo di nuovo le visure presso l'Agenzia del Territorio. Attualmente l'immobile è correttamente accatastato non più al Comune di Roma ma a quello di Fiumicino.
- I creditori non hanno depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sul citato atto di divisione del Notaio Pasquale Cordasco di Roma, all'art. 12, il Sig. ----- dichiara: "di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni". Lo scrivente Esperto ha effettuato una ricerca presso i competenti uffici Anagrafe e Stato Civile ed ha ottenuto un Estratto di Matrimonio dal quale risulta che effettivamente l'esecutato si è sposato il ----- senza annotazioni. Il bene oggetto del procedimento appartiene all'asse ereditario e dunque ----- ne risulta l'unico proprietario. Il pignoramento è stato quindi correttamente notificato.

Si allega alla presente relazione il certificato reperito.

- 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);*

Dal 01/02/1993 sull'immobile in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, n. 35552 reg. gen., 24240 reg. part. del 25/07/2016 **a favore** -----, nato il ----- a ----- c.f. -----, **contro** -----, nato il ----- a ----- c.f. -----, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 06/06/2016 repertorio n. 2339. Pignoramento per la quota 1/1 dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 715, part. 2050, sub. 503, natura A2 di 8 vani al Viale Viareggio 214/A.

- 4) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

In atti esiste nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno di sedime del bene pignorato da parte della Sig.ra -----, risalente al 25/01/1972.

- 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;*

**Comune di Fiumicino – Foglio 715, part. 2050, sub. 503**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, consiste in un'abitazione su tre livelli, parte di un villino plurifamiliare al Viale Viareggio n. 214, Fiumicino (RM).

Esso, come anticipato, è stato ottenuto dal frazionamento di un appartamento più grande, denunciato in catasto ma eseguito senza titoli urbanistici.

Il fabbricato, edificato approssimativamente nel 1972, è sito in località Fregene, un'ampia frazione a carattere principalmente residenziale, posta alcuni chilometri a nord del centro di Fiumicino. La zona, poco distante dal mare e dai lidi attrezzati, non è densamente popolata per la presenza di numerose seconde case, abitate quasi esclusivamente in estate.

La proprietà pignorata conta 8 vani catastali ed è censita in categoria A/2.

Dal cancello carrabile sulla strada si entra in una corte esclusiva pavimentata, di quasi 90 m<sup>2</sup>. In fondo ad essa, in un blocco separato dall'edificio principale, si trovano un locale magazzino e un annesso bagno di servizio, accatastati assieme all'abitazione propriamente detta al sub. 503.

Il magazzino è rettangolare, di dimensioni 5,80 x 2,65 m, ed ha 2 accessi dal cortile, uno dei quali è tuttavia ostruito dalla presenza di un termosifone. C'è inoltre una finestra alta a nastro sulla parete di fondo. L'altezza interna è di 2,16 m.

Lateralmente ad esso si trova il servizio igienico, di circa 3,65 m<sup>2</sup>, dotato di una finestra di 60 x 50h cm.

Il pavimento dei due ambienti è in gres, con piastrelle di medie dimensioni di colore bianco. Il maiolicato del bagno è anch'esso bianco, con sottili bande a contrasto di colore rosso. I sanitari sono abbastanza vetusti e di qualità modesta.

All'esterno, in prossimità dell'ingresso principale di detti locali, è posta la scala a due rampe che conduce al primo piano dell'abitazione. Essa ha struttura metallica e pedate in pietra da taglio.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, di recente produzione, e si apre su una piccola veranda chiusa a vetri senza titolo. Esso immette nel soggiorno dell'immobile. Si tratta di una sala rettangolare di circa 30 m<sup>2</sup>, dotata di una grande finestra a doppia anta e di una portafinestra verso il balcone. Quest'ultimo si estende sull'intera facciata ovest del villino con una larghezza di 95 cm. Anche parte del balcone è stata impropriamente chiusa con infissi in pvc.

Tramite un piccolo disimpegno si ha accesso alle altre tre stanze del primo piano, ossia una cucina di quasi 10 m<sup>2</sup>, avente pianta pressoché quadrata ed un ulteriore accesso al terrazzo, un piccolo ripostiglio di dimensioni 1,97 x 1,37 m ed un bagno, con finestra.

L'altezza interna del primo piano è di 2,70 m.

Nel soggiorno è presente la scala interna in legno, di collegamento con il piano superiore. Questo consiste in un sottotetto da progetto destinato a servizi, con copertura a doppia falda inclinata, avente altezza massima al colmo di 2,94 m e minima, ai lati, di circa 1,90 m.

A tale livello sono state impropriamente ricavate due camere da letto. La più grande misura 3,95 x 3,95 m, per totali 15,60 m<sup>2</sup>, l'altra è leggermente più piccola, con una superficie di quasi 12 m<sup>2</sup>. Entrambe le camere hanno un'ampia finestra sul lato ovest.

Sono presenti infine uno spazioso ripostiglio di dimensioni 2,26 x 1,91 m, utilizzato al momento come guardaroba, ed un bagno con vasca e finestra, di circa 4,70 m<sup>2</sup>.

L'intero immobile è in buono stato di manutenzione; è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano di rete.

Nel soggiorno e nel disimpegno a primo piano il pavimento è in cotto, del caratteristico colore rosso. Pavimento e rivestimento della cucina sono invece in piastrelle di gres bianche con motivi azzurri ricorrenti. I due bagni a primo e secondo piano hanno maiolicati di varie fantasie e sanitari di diverso colore; entrambi appaiono di design superato pur se, originariamente, di discreta qualità.

Al secondo piano le camere ed il ripostiglio sono pavimentate con parquet color miele a motivi geometrici.

Le finestre sono quasi tutte in PVC di recente produzione, con vetrocamera e apparentemente buone caratteristiche di isolamento termo-acustico. Fanno eccezione quelle del bagno e del ripostiglio al secondo piano che sono in legno, più datate, verosimilmente risalenti all'epoca di edificazione. Le persiane esterne, ove presenti, sono in pvc ed alcuni degli infissi sono protetti da inferriate metalliche antintrusione.

Le porte sono in legno color noce, di buona qualità ma abbastanza vetuste.

L'impianto elettrico appare efficiente e conforme alle norme. Sono presenti anche un sistema di allarme antifurto, con sensori ad infrarossi distribuiti nelle diverse stanze dell'abitazione, e due condizionatori a split, uno nel soggiorno e uno nella camera da letto principale.

Intonaci e tinteggiature versano complessivamente in buone condizioni e non necessitano manutenzione. Non sono stati riferiti, dagli attuali proprietari, particolari vizi e



problematiche relative all'immobile, tali da richiedere, nell'immediato, opere di risanamento degne di nota.

La proprietà è allacciata alla fognatura urbana ed alla rete idrica e non fa parte di alcun condominio costituito.

L'appartamento risulta abitato e nel possesso del proprietario esecutato e della moglie.

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. Si precisa tuttavia che il numero civico è di fatto il 214/C mentre in atti e sugli elaborati catastali è riportato il numero 214/A. I dati del pignoramento consentono comunque l'individuazione dell'immobile. Sono state acquisite le mappe e le visure catastali.

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;*

Dal confronto delle planimetrie catastali con il progetto di cui alla Licenza in Variante n. 1578 del 1972 è emerso che l'immobile pignorato, distinto al foglio 715 part. 2050 sub. 503, ha avuto origine dal frazionamento abusivo in due parti di un unico più grande appartamento. Tale divisione, pur eseguita senza titoli urbanistici, è stata denunciata in Catasto nel 2008.

Si sono riscontrate, in ogni caso, anche altre difformità tra l'accatastamento attuale dell'appartamento e la reale consistenza dei beni. In primo luogo la scala esterna di

accesso al primo piano dell'abitazione ha conformazione diversa da quella parzialmente rappresentata sulla planimetria catastale. Essa ha in realtà due rampe ed è posizionata in prossimità dell'ingresso del magazzino.

Sono stati inoltre chiusi abusivamente con infissi vetrati il pianerottolo di sbarco di detta scala, antistante il portoncino di ingresso dell'appartamento, e una parte del balcone posto sul lato ovest del villino. Inoltre la camera da letto principale al piano secondo ha in realtà una sola finestra sul lato ovest, mentre quella lato sud rappresentata sull'elaborato catastale non sembra essere mai stata realizzata.

Infine risultano modeste diversità nella conformazione della corte esclusiva.

L'Esperto non ha potuto procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in assenza dei giusti titoli edilizi, non potendo legittimare interventi non dichiarati e consentiti.

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Dall'esame della cartografia del Piano Regolatore comunale si è rilevato che il fabbricato di Viale Viareggio 214/C si trova nella Zona B3A - "Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa", ricadente nella categoria nazionale di Zona Territoriale Omogenea "B".

Trattasi di area edificabile, a carattere urbano e prevalente funzione residenziale. Essa è inoltre normata dal P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) di Fregene, approvato nel 2018.

- 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 ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;*

Lo scrivente trovò nell'atto di divisione del 2008, depositato dal creditore procedente, gli estremi dei titoli edilizi relativi all'intero villino di Viale Viareggio 214. Si trattava, nello specifico, della Licenza Edilizia n. 1707 del 16 dicembre 1970 rilasciata dal Comune di Roma e della successiva variante approvata, n. 1578 del 15/11/1972.

Si apprese inoltre di una successiva domanda di Concessione in Sanatoria, la n. 10201 del 22 febbraio 1995, presentata da ----- per regolarizzare il magazzino con bagno realizzato nella corte privata, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94.

L'Esperto presentò istanza di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Fiumicino, ma riuscì ad ottenere soltanto una parte della documentazione richiesta. Si reperì, in particolare, solo la domanda di concessione in sanatoria del 1995, con i relativi elaborati grafici e allegati.

Tale pratica di condono, come riferito dal funzionario tecnico interpellato, è ancora in fase istruttoria, in attesa del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85, che deve essere rilasciato dagli enti preposti alla tutela del vincolo.

Per quanto riguarda la licenza edilizia e la variante relative al fabbricato principale lo scrivente depositò formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Roma, territorialmente competente all'epoca di rilascio dei titoli. Purtroppo le lunghe tempistiche di ricerca e risposta degli Uffici impedirono la consultazione dei progetti entro i termini di consegna della perizia.

Dopo diversi mesi, a settembre 2020, lo scrivente poté finalmente visionare ed estrarre copia dei disegni della Licenza Edilizia in Variante del 1972, il più recente titolo noto per il fabbricato in esame, e constatare significative difformità con la reale consistenza del bene. Anzitutto la configurazione approvata del villino prevedeva, sopra ad un'abitazione a piano terra indipendente (effettivamente esistente ed esterna alla causa), la presenza di una sola altra unità immobiliare, composta dal piano primo e dal sottotetto, destinato a locali di servizio.

Quest'ultima è stata di fatto divisa, per quanto noto abusivamente, in due distinti appartamenti, ciascuno su due livelli, con accesso indipendente da porzioni di corte esclusiva. Uno dei due immobili che si è così originato è quello oggetto di stima, accatastato senza titolo nel 2008 al foglio 715, particella 2050, sub. 503, di proprietà dell'esecutato -----, mentre l'altro (sub. 502) risulta intestato al pignorante -----.

Nell'unità pignorata, sub. 503, si è conseguentemente riscontrata una distribuzione interna completamente differente dal progetto e il diverso posizionamento della scala di collegamento tra i due livelli rispetto a quanto approvato.

Inoltre:

- La porzione di piano servizi del subalterno 503 è stata adibita a fini puramente abitativi.
- La scala esterna di accesso all'abitazione ha conformazione diversa da quella di progetto. Essa ha in realtà due rampe ed è posizionata in prossimità dell'ingresso del magazzino.
- Sono stati chiusi abusivamente con infissi vetrati il pianerottolo di sbarco della scala esterna e una parte del balcone posto sul lato ovest del villino.
- E' stata realizzata una aggiuntiva porta finestra verso il balcone sul lato ovest.
- E' stata aperta una finestra nel ripostiglio a piano sottotetto, non prevista in progetto.
- Sono emerse modeste incongruenze di sagoma, che sembrano aver comportato incrementi di volume non esattamente quantificabili per la mancanza di alcune quote sul progetto.

Si è richiesta a più riprese collaborazione alle parti per il reperimento di titoli e carte utili ad attestare la legittimità dell'esistente, ma non è stata prodotta o messa agli atti alcuna documentazione.

Ci si trova quindi di fronte ad un quadro di abusivismo complesso e articolato.

Se alcune difformità potrebbero essere teoricamente sanate dai futuri compratori, altre, come il frazionamento e l'incremento di volume, non sono regolarizzabili.

Di ciò si è avuta definitiva conferma da formale corrispondenza con il Funzionario Direttivo Tecnico del Comune di Fiumicino, che a seguito di specifico quesito, ha inviato all'Esperto una nota ufficiale datata 28/07/2021, inserita tra gli allegati, riportando in essa quanto previsto dall'art. 4bis delle N.T.A. del P.P.E. di Fregene, approvate nel 2018:

*“Su tutti gli immobili ultraquarantennali dovrà essere garantito il mantenimento delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli edifici nonché il numero di unità immobiliari esistenti alla data di esecutività del presente provvedimento.”*

In conclusione lo stesso Funzionario aggiungeva che: *“Essendo l'immobile stato edificato negli anni che vanno dal 1970 al 1972 rientra tra quelli ricompresi nell'art. 4 bis e quindi non è possibile il frazionamento con aumento di unità immobiliari”.*

Ai fini della sanabilità dell'intervento, sebbene è possibile che il frazionamento sia stato eseguito prima dell'entrata in vigore del Piano Particolareggiato del 2018 e forse già al

momento della prima edificazione, non si potrà regolarizzare la situazione attuale per assenza della doppia conformità urbanistica, prevista dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001).

La riconduzione in pristino dello stato dei luoghi, con il comune accordo delle parti, sarebbe dunque l'unica via possibile per regolarizzare il costruito.

Tuttavia essa risulta un'ipotesi non compatibile con il presente procedimento di esecuzione, dovendo consistere nella fusione delle abitazioni del pignorante e del pignorato, e la ricostituzione dell'unità immobiliare di progetto, diversa, indivisa e più grande di quella attualmente sottoposta ad esecuzione.

Inoltre non se ne può garantire allo stato attuale la fattibilità materiale. Infatti la riunione delle due abitazioni comporterebbe, oltre alla modifica delle partizioni interne e l'adeguamento di tutti gli impianti tecnologici, significative opere strutturali come la demolizione delle scale interne ora presenti e la realizzazione di un'unica scala a chiocciola in altra posizione, con conseguenti interventi sui solai e variazioni locali dei carichi sulle strutture portanti.

La progettazione di un tale intervento, che dovrebbe essere sottoposto per legge a preventiva Autorizzazione Sismica, non può essere eseguita senza un approfondito e specifico studio di fattibilità strutturale, rilievi sugli elementi portanti di tutto il fabbricato e indagini e prove sui materiali già in opera. La soluzione andrebbe poi verificata ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) attualmente vigenti.

Si noti peraltro che lo scrivente Esperto ha naturalmente avuto accesso solo ad una porzione del fabbricato e non ha rilevato l'appartamento sub. 502, che è di fatto esterno alla presente esecuzione e di proprietà del Creditore ----- . Dunque non potrebbe materialmente progettare, né quantificare i costi del suddetto ripristino.

La stima dei lavori sarebbe comunque riferita alla creazione di un immobile completamente diverso da quello pignorato, di proprietà indivisa tra pignorante ed esecutato.

#### **Riassumendo:**

- 1) Non è possibile sanare il frazionamento già eseguito, ai sensi dei piani urbanistici vigenti e del principio della doppia conformità urbanistica, prevista dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001).**

- 2) **Non è si può prevedere la riconduzione in pristino del costruito nell'ambito della presente esecuzione ma solo, eventualmente, al di fuori della stessa con il comune accordo di pignorante e pignorato, proprietari dei due beni abusivamente costituiti. La riunione delle abitazioni provocherebbe infatti l'estinzione dell'unità pignorata e la formazione di un nuovo immobile, di proprietà indivisa tra pignorante ed esecutato.**
  
- 3) **La demolizione dell'unità sub. 503 non riporterebbe alla configurazione di progetto approvata ed è materialmente impossibile senza demolire l'intero fabbricato e dunque anche le altre unità, esterne all'esecuzione e di diversi proprietari.**

Lo scrivente, come da incarico, ritiene comunque di dover stimare il valore del solo immobile oggetto di esecuzione, sub. 503 di -----, nelle condizioni in cui trovasi, atteso che, nonostante gli abusi rinvenuti, esso sia di fatto abitabile e godibile e abbia attualmente un valore oggettivo in quanto capace di produrre reddito.

Non è in grado l'Esperto di valutare gli aspetti giuridici che potrebbero impedire la vendibilità del bene abusivo, soprattutto nel caso di irregolarità non sanabili, come quelle in esame, ma auspica di riuscire a fornire tutti gli elementi tecnici utili alla decisione, nonché il valore di mercato più probabile del bene nella sua attuale conformazione.

10) **Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano, per dichiarazione di parte resistente, procedimenti giudiziari che riguardano l'immobile oltre alla esecuzione immobiliare di cui trattasi.

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;

L'appartamento risulta abitato e nel possesso del proprietario esecutato e della moglie.

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

L'immobile in oggetto non è interessato da provvedimenti giudiziari di assegnazione.

- 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;*

Non risultano esserci sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Si è già parlato del vincolo di indivisibilità previsto dal Piano Particolareggiato di Esecuzione per il comprensorio di Fregene, che impedisce il frazionamento su tutti gli immobili ultraquarantennali come quello in esame.

Esso non fa parte di alcun condominio costituito e non è definita una rata fissa per le spese di gestione e manutenzione.

Non risultano essere presenti gravami dovuti a censi, livelli e usi civici.

In ogni caso i costi di affrancazione sarebbero modesti ed il loro importo tale da essere assorbito pienamente nell'approssimazione di stima.

- 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 del **progetto di divisione**, individuando i 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 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;*

La notifica del pignoramento è avvenuta con raccomandata del 07-06-2016.

L'esecutato è intestatario unico del bene pignorato, avendolo ottenuto con atto di divisione risalente al novembre 2008.

Non esistono comproprietari e si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'abitazione identificata al foglio 715, particella 2050, subalterno 503.

Le norme citate in fondo al quesito n° 14 non sono riferibili alla presente esecuzione.

- 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;*

Trattasi di una porzione di villino plurifamiliare in Viale Viareggio n. 214/C a Fregene, Fiumicino, nella piena proprietà dell'esecutato, già ottenuta dall'abusivo frazionamento di un appartamento più grande.

Per le disposizioni urbanistiche vigenti non è possibile dividere ulteriormente l'immobile. Non sarebbe peraltro ragionevole definire altri lotti, poiché ci sarebbero elevati costi per opere edilizie, non compensati da un apprezzabile incremento di valore complessivo.

Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita.

- 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 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 del 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;



## **CRITERI DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione su tre livelli sita in località Fregene, nella zona nord del Comune di Fiumicino.

Il valore della proprietà sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella zona.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico e l'adozione di opportuni coefficienti di ponderazione desunti dalla più consolidata teoria dell'estimo per valutare il contributo della corte, dei balconi e del sottotetto adibito a servizi, si è determinata la superficie commerciale dell'unità interessata dal pignoramento.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, si è valutata la necessità di opere per riportare quello di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Il valore di stima del bene sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Il prezzo sarà corretto per tenere conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

## **VALORI DI MERCATO**

Dopo la stima già eseguita nel 2020, nei mesi di luglio e agosto 2021 si è eseguita una nuova ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli immobili residenziali nella zona in cui sorge quello oggetto di stima, e verificare eventuali variazioni rispetto ai valori già rilevati nel corso della precedente indagine.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte eventuali normali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una lunga ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già emersi.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dello stimatore del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che a Fiumicino, in località Fregene e più precisamente nell'area circostante Viale Viareggio, il prezzo varia tuttora da 2.600 fino a 3.100 €/mq, per superfici e tipologie edilizie molto simili a quella della proprietà in esame. Non sono pertanto emerse significative variazioni rispetto ai prezzi riscontrati nel 2020.

### **DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI**

L'immobile da stimare si trova in buono stato di manutenzione; la costruzione risale approssimativamente al 1972.

Stanti le caratteristiche, dotazioni e finiture descritte, si può confermare per esso il valore di 2.800,00 €/mq.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

Si è eseguito un rilievo planimetrico della superficie netta calpestabile e lorda dell'unità immobiliare. Se ne riportano le risultanze negli allegati disegni planimetrici, la cui precisione è quella sufficiente allo scopo della stima.

Tenuto conto della destinazione accessoria del piano sottotetto, di cui si è appreso dopo aver avuto accesso alla Licenza Edilizia in Variante del 1972, e adottando idonei coefficienti di ponderazione, la superficie commerciale si può calcolare come la somma della superficie lorda dei piani terra e primo, più il 60% della superficie del secondo piano, il 30% dell'area dei balconi e il 15% della corte pavimentata.

Superficie lorda locali esterni a piano terra = 23,00 m<sup>2</sup>

Superficie lorda locali a piano primo = 58,06 m<sup>2</sup>

Superficie lorda locali a piano secondo (sottotetto) = 57,17 m<sup>2</sup>

Superficie balconi a primo piano = 10,81 m<sup>2</sup>

Superficie corte privata pavimentata = 88,98 m<sup>2</sup>

$S_{\text{commerciale}} = 23,00 + 58,06 + 0,60 \times 57,17 + 0,30 \times 10,81 + 0,15 \times 88,98 = 131,95 \text{ m}^2$

**VALORE DI STIMA**

Moltiplicando la consistenza determinata al paragrafo precedente per il prezzo unitario già fissato di 2.800 €/m<sup>2</sup> si ottiene

Valore teorico = 131,95 x 2.800 = 369.460,00 €

Si confermano le riduzioni calcolate e riportate sugli elaborati peritali già depositati.

In particolare si valuta una riduzione per la demolizione e lo smaltimento delle vetrate e del tramezzo abusivamente realizzati a chiusura di parte del balcone del soggiorno, nonché degli infissi posti al perimetro del pianerottolo antistante l'accesso, per un totale di € 1.000,00. Pur in un contesto comunque abusivo si ritiene opportuno tale intervento, che elimina una superfetazione esterna certamente non sanabile, senza necessità di intaccare le strutture portanti del fabbricato.

L'Esperto conferma anche la detrazione al valore di stima di € 5.000,00 per spese tecniche e eventuali oblazioni necessarie al perfezionamento del condono ancora aperto relativo ai soli locali esterni a piano terra, attualmente facenti parte dell'abitazione abusivamente costituita, ma di fatto costituente un corpo di fabbrica indipendente.

Si deve infine apportare un'ulteriore riduzione ai prezzi per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Si considera in proposito che è poco probabile che nell'appartamento, strutturalmente in buono stato pur se di costruzione non recentissima, possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 2%.

Valore teorico = 131,95 x 2.800 = 369.460 €

Riduzione vizi occulti 2% = 7.389,20 €

Costo rimozione vetrate abusive sul balcone = 1.000,00 €

Costo spese tecniche e di condono = 5.000,00 €

Valore di stima = 369.460,00 – 7.389,20 – 1.000,00 – 5.000,00 = 356.070,80 €

**Il valore può essere arrotondato ad € 355.000,00**

L' Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Pepi

ALLEGATI:

A1) Planimetrie interne di rilievo

A2) Documentazione fotografica

B) Relazione dell'Esperto privacy

C1) Documentazione catastale in pdf

C2) Documentazione catastale riassuntiva

D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)

E1) Documentazione urbanistica già depositata

E2) Documentazione urbanistica integrativa (Licenza 1578/1972 e parere di sanabilità Comune di Fiumicino)

F) Verbale di sopralluogo

G) Estratto di matrimonio dell'esecutato