

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**


---

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

 PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 7/2020
 

---

 PROMOSSA DA:
 

 CONTRO:
 

---

 GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

 C.T.U.: **ARCH. FABIO ARMIDA**

 CUSTODE: **AVV. CLELIA AMORE**


---

**RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**


---

CAPITOLO 1 - <b>QUESITI POSTI DAL G.E.</b>	pag. 2
CAPITOLO 2 - <b>PREMESSA</b>	pag. 5
CAPITOLO 3 - <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 7
CAPITOLO 4 - <b>RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.</b>	
Quesito A.1	pag. 11
Quesito A.2	pag. 11
Quesito A.3	pag. 11
Quesito A.4	pag. 12
Quesito A.5	pag. 12
Quesito B.6	pag. 14
Quesito C.7	pag. 17
Quesito C.8	pag. 17
Quesito D.9	pag. 17
Quesito D.10	pag. 17
Quesito D.11	pag. 21
Quesito E.12	pag. 21
Quesito E.13	pag. 21
Quesito F.14	pag. 23
Quesito G.15	pag. 23
Quesito G.16	pag. 24
Quesito H.17	pag. 24
CAPITOLO 5 - <b>CONCLUSIONI E ALLEGATI</b>	pag. 27

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

 Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
 338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)


## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° co. c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

2) *effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

2a - *In primo luogo,*

2a.1 *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:*

2a.2 *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.*

2b - *In secondo luogo,*

2b.1 *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).*

2b.2 *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.*

2c - *In terzo luogo,*

2c.1 *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.*

2c.2 *nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

3) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

4) *predisponga, 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...)*

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

6) ***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 (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

7) *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:*

7a *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



**7b** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**7c** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

**8)** 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

#### 4. Situazione urbanistica

**9)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**10)** 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'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;

**11)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### 5. Occupazione dell'immobile pignorato

**12) 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.**

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

#### 6. Vincoli e oneri condominiali

**14) 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;

#### 7. Identificazione dei lotti

**15)** 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 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 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;

**16)** 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### 8. Stima

**17) 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

RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



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, 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'instato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **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 procedenti 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.



## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 19/08/2020 aveva accettato l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

La procedura era stata sospesa per effetti di legge (in applicazione dell'art. 54 bis della legge 24/04/2020 n. 27 di conversione del decreto legge 17/03/2020 n. 18, disposizione la cui efficacia era stata prorogata fino al 31/12/2020 con il decreto legge 28/10/2020 n. 137, e poi fino al 30/06/2021 con l'art. 13 comma 14 della legge 18/12/2020 n. 183 di conversione del decreto legge 28/10/2020 n. 137) e dunque non era stato possibile procedere fino al 30/06/2021 con l'accesso di accertamento e rilievo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dunque non era stato possibile sino a tale data mettere in atto tutte le attività peritali previste - procedendo nei tempi indicati dal provvedimento di incarico - tra cui l'accesso, i rilievi, la restituzione grafica, la verifica complessiva della conformità, la stima e la redazione dell'elaborato nel complesso. Con sentenza del 22/06/2021 n. 128 la Corte Costituzionale aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale della disposizione di sospensione sino al 30/06/2021 e, pertanto, era stata disposta la prosecuzione della procedura come da provvedimento G.E. del 06/07/2021.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione sia presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate di Civitavecchia sia telematica;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestataria presso gli uffici tecnici del Comune di Cerveteri;
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso;
6. Acquisizione certificazioni anagrafiche (residenza, stato civile, matrimonio);
7. Sopralluogo preliminare di accertamento dello stato dei luoghi, e sopralluogo di accesso alla proprietà con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzione grafica all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 03/07/2020 veniva nominato C.T.U. con provvedimento del G.E.;

### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- in data 19/08/2020 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- in data 25/09/2020, previa preliminare verifica e analisi degli atti del fascicolo telematico, provvedeva ad eseguire l'accesso all'archivio del NCEU per l'estrazione degli atti catastali vigenti, e conseguente verifica sia della corrispondenza fra i dati ed estremi ivi presenti e i dati ed estremi riportati sugli atti di pignoramento;
- in data 28/09/2020 riteneva opportuno eseguire un primo sopralluogo presso l'area rurale dove è localizzato l'immobile costituente compendio pignorato, ai fini della localizzazione esterna e della determinazione se fosse o meno occupato (in quanto i sistemi webgis e webview di geolocalizzazione satellitare preliminarmente consultati non individuavano esattamente il lotto in oggetto, essendo Via della Tomba nome attribuito ad un capillare insieme di strade secondarie presenti nell'area); in tale circostanza determinava la concreta posizione dell'immobile e accertava che risultasse abitato; in seguito provvedeva ad acquisire i pertinenti certificati di residenza, stato civile e matrimonio, in collaborazione con il Custode nominato Avv. Clelia Amore;
- in data 29/09/2020 provvedeva ad eseguire, previo appuntamento, accesso all'archivio della Conservatoria di Civitavecchia per l'ispezione ipotecaria e l'estrazione delle visure riguardanti l'esecutata e gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 29/09/2020 inoltre provvedeva a trasmettere all'ufficio tecnico Urbanistica del Comune di Cerveteri istanza di accesso agli atti di archivio ai fini del reperimento ed estrazione in copia degli atti urbanistici vigenti relativi agli immobili di cui al compendio pignorato;
- in data 30/09/2020 provvedeva ad inoltrare al notaio PUGLIESE la richiesta di copia del titolo di possesso degli immobili di cui al compendio pignorato;
- in data 01/10/2020 acquisiva la copia del titolo di possesso precedentemente richiesto;
- in data 13/11/2020 acquisiva dall'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri copia degli atti urbanistici di cui all'istanza precedentemente protocollata;
- la procedura veniva sospesa (in applicazione dell'art. 54 bis della legge 24/04/2020 n. 27 di conversione del decreto legge 17/03/2020 n. 18, disposizione la cui efficacia era stata prorogata fino al 31/12/2020 con il decreto legge 28/10/2020 n. 137 e poi fino al 30/06/2021 con l'art. 13 comma 14 della legge 18/12/2020 n. 183 di conversione del decreto legge 28/10/2020 n. 137) e dunque non poteva eseguire sino al 30/06/2021, così come la Custode nominata Avv. Clelia Amore, accesso di accertamento e rilievo

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
 338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





presso gli immobili oggetto di pignoramento, dunque poteva mettere in atto tutte le attività peritali previste - procedendo nei tempi indicati dal provvedimento di incarico - tra cui l'accesso, i rilievi, la restituzione grafica, la verifica complessiva della conformità, la stima e la redazione dell'elaborato nel complesso;

- con sentenza del 22/06/2021 n. 128 la Corte Costituzionale dichiarava l'illegittimità costituzionale della disposizione di sospensione sino al 30/06/2021 e, pertanto, veniva disposta la prosecuzione della procedura, come da provvedimento della S.V. Ill.ma in data 06/07/2021;
- in conseguenza a quanto sopra, nell'interesse della più rapida ripartenza e prosecuzione del procedimento esecutivo, si attivava immediatamente insieme alla Custode nominata Avv. Clelia Amore per stabilire nel più breve tempo possibile la data di accesso, accertamento e rilievi, comunicata con debito anticipo alle parti;
- in data 02/08/2021, previa regolare comunicazione alle parti, poteva:
  - eseguire, alla presenza della Custode e del coniuge ██████████ della esecutata ██████████ assente per motivi di famiglia, il sopralluogo di accertamento presso gli immobili costituenti compendio in Via della Tomba n°17P Cerveteri (Rm) (PS1 magazzino; PT, P1 abitazione e relative pertinenze) e operare rilievi metrico e fotografico - rivelatisi piuttosto articolati data l'estensione complessiva degli immobili e la relativa natura all'attualità, rispetto ai grafici sin lì acquisiti dunque a disposizione in sede di accesso, rivelatisi allora incompleti e difformi;
  - accertare varie difformità (cambi di destinazioni d'uso e ampliamenti, diverse distribuzioni interne, nuove realizzazioni, etc.) rispetto agli atti catastali e urbanistici vigenti ed in proprio possesso, preliminarmente estratti in copia dai relativi archivi;
  - apprendere, secondo quanto riferito dal coniuge intervenuto al sopralluogo, che nei mesi precedenti era stato dato incarico ad un tecnico professionista per provvedere all'integrazione delle documentazioni necessarie alla definizione di pratica di condono ex L. 326/2003 (che risultava incompleto, dunque non definito, dal 2004-2007);
- nei giorni successivi al sopralluogo poteva interloquire telefonicamente con il tecnico incaricato della suddetta pratica di integrazione, ed acquisire così le indicazioni minime necessarie (protocolli, date) alla compilazione e presentazione di ulteriore istanza di accesso agli atti ed estrazione della suddetta documentazione presso gli archivio del Comune di Cerveteri;
- con la scorta di tutte le attività e analisi compiute e delle informazioni/documentazioni sin a quel punto acquisite, e sopra riportate, preso atto della situazione all'attualità, riteneva opportuno e necessario trasmettere all'ufficio tecnico Urbanistica/Condono del Comune di Cerveteri:

#### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- una ulteriore istanza di accesso agli atti di archivio per il reperimento e l'estrazione in copia dei documenti tecnici costituenti suddetta integrazione 04/2021 al condono 2003, al fine di determinare con la chiarezza e l'adeguatezza opportune la fattispecie documentale ed edilizia all'attualità, in virtù dell'analisi della conformità complessiva degli immobili interessati (attualmente sensibilmente difformi dalla concessione originariamente ottenuta), e dunque della più congrua seguente analisi e stima di mercato, ai fini della vendita;
- una richiesta di appuntamento al Responsabile dell'Ufficio Condono per colloquio tecnico di riscontro sia mirato alla sollecita definizione del procedimento urbanistico - ed esecutivo - sia mirato alla definizione di alcuni aspetti tecnici strettamente propedeutici alla complessiva analisi peritale in corso, ai fini dell'analisi della conformità e della regolarizzazione dell'immobile pignorato, in vista soprattutto della eventuale determinazione degli indici comunali e del calcolo del prospetto di spesa e sanzionatorio necessario per la definizione della procedura di condono o della eventuale sanatoria completa o parziale ovvero del ripristino all'originario (previe opere di demolizione); colloquio dunque indispensabile ai fini di una compiuta procedura peritale, circa la regolarizzazione edilizia urbanistica - che sia a mezzo condono, a mezzo sanatoria o a mezzo demolizione parziale e ripristino all'originario - degli immobili pignorati, da sottoporre a stima di mercato (e dunque a vendita);
- in data 12/10/2021, previo appuntamento fissato dal Comune di Cerveteri, acquisiva in copia i suddetti atti di archivio Urbanistico precedentemente richiesti ed estratti e veniva convocato per il 14/10/2021 ai fini del colloquio tecnico richiesto (poi annullato il giorno stesso per gravi problemi di salute del Responsabile dell'ufficio pertinente);
- in data 01/12/2021, previa convocazione, eseguiva presso la sede del Comune di Cerveteri colloquio tecnico con il Responsabile dell'ufficio Condono.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/08/2020	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	/
	Deposito note e istanza al GE	16/08/2021	Redazione e deposito telematico Note per trattazione udienza 20/09/2021	Vedi fascicolo
	Deposito note trattazione udienza cartolare	15/09/2021	Redazione e deposito telematico Note per trattazione udienza 20/09/2021	Vedi fascicolo
	Deposito perizia finale	Entro il 12/02/2022		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto	25/09/2020 03/08/2021	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali, Estratto di mappa particellare, Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n. 1
	Conservatoria	29/09/2020 03/08/2021	Ispezioni a pagamento: in presenza presso la sede di Civitavecchia e telematiche di approfondimento	Allegato n. 2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	/
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	/
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	<b>Conc. Edilizia n°96 del 25/05/2001 a nome [REDAZIONE]</b> <b>Abitabilità/Agibilità N.P.</b> <b>Domanda Condono ex L.323/2003 n°913 del 24/11/2004 a nome [REDAZIONE]</b> <b>Domanda Condono ex L. 323/2003: integrazioni: 06/03/2006 - 26/04/2007 - 02/04/2021 a nome [REDAZIONE]</b>		Allegato n. 5
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Istanza Resp. U.T.E.: <u>Attestazione assenza usi civici</u>		Allegato n. 4
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze		Allegato n. 1
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile		Allegato n. 2
	Locazioni	Non sussiste		/
ANAGRAFE		Certificati: Residenza, Stato di famiglia; Matrimonio		Allegato n. 3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita	Notaio Gazzanti Pugliese di Crotone Antonio <b>17/11/2003</b> trascritto il <b>27/11/2003 n°7971</b> : da [REDAZIONE] a [REDAZIONE]		Allegato n. 6

#### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



	Compravendita	Notaio Gazzanti Pugliese di Crotone Antonio <b>17/11/2003</b> trascrizione al n°1111 accettazione tacita di eredità da [REDACTED] (de cuius) a [REDACTED]		
	Compravendita	Notar Armati Paolo <b>12/04/2001</b> trascritto il 08/08/2001 n°5228: atto d'obbligo fra <b>Comune Cerveteri</b> e [REDACTED]		
	Compravendita	Notar Mario Pulcini <b>14/06/1955</b> trascritto il 07/07/1955 n°1387: da <b>Ente Maremma tosc laziale</b> a [REDACTED]		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo preliminare	28/09/2020 (10:00)	Sopralluogo sul posto, alla presenza della Custode, per esatta individuazione dell'immobile nel territorio comunale, verifica coincidenza fra dati di pignoramento e atti vigenti estratti in archivio. Il dispositivo di legge aveva sospeso gli accessi negli immobili 1° casa sino a fine 2020; poi ulteriore sospensione da 01/2021 al 30/06/2021.	Allegato n. 7 Verbali  Allegato n. 8 Rilievo fotografico
	Sopralluogo di Accesso e rilievi	02/08/2021 (15:30-18:00)	Alla presenza della Custode e del coniuge dell'interessata è stato operato il complesso rilievo metrico e fotografico di tutto l'immobile PS1/PT/P1 e relative pertinenze ( <i>prima data a disposizione, dopo la ripresa e prosecuzione dei procedimenti come da sentenza del 22/06/2021 n. 128 della Corte Costituz. e provvedimento del G.E. in data 08/07/2021</i> )	Allegato n. 7 Verbali  Allegato n. 8 Rilievo fotografico  Allegato n. 9 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza (cartolare)	20/09/2021	Redazione e deposito telematico Note per trattazione cartolare udienza 15/09/2021: Esito rinvio al 22/02/2022	Vedi fascicolo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza fissata	22/02/2021	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione di aggiornamento e istanza	12/08/2021	Proroga per ulteriore ispezione agli atti di archivio - su Condonò n°913 del 24/11/2004 - per integrazione del 02/04/2021 di cui il CTU non era a conoscenza e di cui era stato informato solo durante l'accesso di accertamento del 02/08/2021	Vedi fascicolo
	note trattazione udienza	14/09/2021	Aggiornamento sullo stato della procedura peritale e conferma della necessità di differimento dei termini di consegna	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

## RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



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

### A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

**Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C – c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	26/02/2020		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; <u>il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni del 29/09/2020 e 03/08/2021 (Allegato n. 2)</u>				

#### Quesito A.2c) - Certificati

**Certificato di Stato Civile:** Il procedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza.  
Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati (Allegato n. 3)

**Certificato di matrimonio:** Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio  
Il CTU ha provveduto all'acquisizione del Certificato (Allegato n. 3)

#### Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n. 2)

██████████

<b>TRASCRIZIONE a favore</b> del 27/11/2003 Reg. Part. 7971 Reg. Gen. 14300 Pubblico Ufficiale Pugliese Antonio Rep. 39762/18202 del 17/11/2003 ATTO TRA VIVI <b>COMPRAVENDITA</b> immobili siti in Cerveteri SOGGETTO ACQUIRENTE
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 09/03/2004 Reg. Part. 535 Reg. Gen. 2931 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 53015/14844 del 25/02/2004 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> - Immobili siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE - Documenti correlati: Annotazione n.1492 del 27/06/2006 (Cancellazione totale)
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 11/01/2006 Reg. Part. 44 Reg. Gen. 298 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 59135/18909 del 27/12/2005 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> Imm. siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE; <b>a favore:</b> ██████████
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 07/07/2006 Reg. Part. 1862 Reg. Gen. 7835 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 60834/20170 del 27/06/2006 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> Imm. siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE - Documenti correlati: Annotazione n.1033 del 08/05/2008 (Atto di riforma di piano di ammortamento di mutuo erogato); <b>a favore:</b> ██████████
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 07/07/2006 Reg. Part. 1863 Reg. Gen. 7836 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 60835/20171 del 27/06/2006 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> Imm. siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE; <b>a favore:</b> ██████████
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 22/04/2008 Reg. Part. 958 Reg. Gen. 4553 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 65849/24125 del 16/04/2008 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> Imm. siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE; <b>a favore:</b> ██████████
<b>TRASCRIZIONE contro</b> del 24/01/2020 Reg. Part. 508 Reg. Gen. 651 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Rep. 3637/2019 del 12/12/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Imm. siti in Cerveteri SOGGETTO DEBITORE; <b>a favore:</b> ██████████

RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- **Immobile** FG. 16 PART. 215 SUB. 1 - **Tipo:** Villa A/7
- **Immobile** FG. 16 PART. 215 SUB. 2 - **Tipo:** C/2

<b>ISCRIZIONE</b> del 11/01/2006 Reg. Part. 44 Reg. Gen. 298 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 59135/18909 del 27/12/2005 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> ; a favore: [REDACTED]
<b>ISCRIZIONE</b> del 07/07/2006 Reg. Part. 11862 Reg. Gen. 7835 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 60834/20170 del 27/06/2006 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> . Documenti correlati: Annotazione n.1033 del 08/05/2008 (Atto di riforma di piano di ammortamento di mutuo erogato); a favore: [REDACTED]
<b>ISCRIZIONE</b> del 07/07/2006 Reg. Part. 1863 Reg. Gen. 7836 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 60835/20171 del 27/06/2006 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> ; a favore: [REDACTED]
<b>ISCRIZIONE</b> del 22/04/2008 Reg. Part. 958 Reg. Gen. 4553 Pubblico Ufficiale Cimmino Tullio Rep. 65849/24125 del 16/04/2008 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> ; a favore: [REDACTED]
<b>TRASCRIZIONE DEL</b> 24/01/2020 Reg. Part. 508 Reg. Gen. 651 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DI TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Rep. 3637/2019 del 12/12/2019 <b>ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> ; a favore: [REDACTED]

#### Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] (Allegato n. 6)	NO
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> Successione <b>12/12/1998</b> Rep. <b>90/300</b> trascritta il 20/04/1999 Reg. Part. n. 1942 da [REDACTED] (de cuius) a [REDACTED] Notar Armati Paolo 12/04/2001 trascritto il 08/08/2001 Reg. part. n.5228, costituzione atto d'obbligo edilizio di [REDACTED] in favore di <b>Comune di Cerveteri</b> (« <i>permanente ed irrevocabile la destinazione d'uso del fabbricato concesso</i> »)	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> Notaio Pugliese <b>17/11/2003</b> trascritto il <b>27/11/2003 n°7971</b> : da [REDACTED] a [REDACTED] Successione <b>12/12/1998</b> Rep. <b>90/300</b> trascritta il 20/04/1999 Reg. Part. n. 1942 da [REDACTED] (de cuius) a [REDACTED] Notar Mario Pulcini <b>14/06/1955</b> trascritto il <b>07/07/1955 n°1387</b> : da <b>Ente Maremma toscano laziale</b> a [REDACTED]	

#### Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito precedente (Allegato n. 6)

[REDACTED]





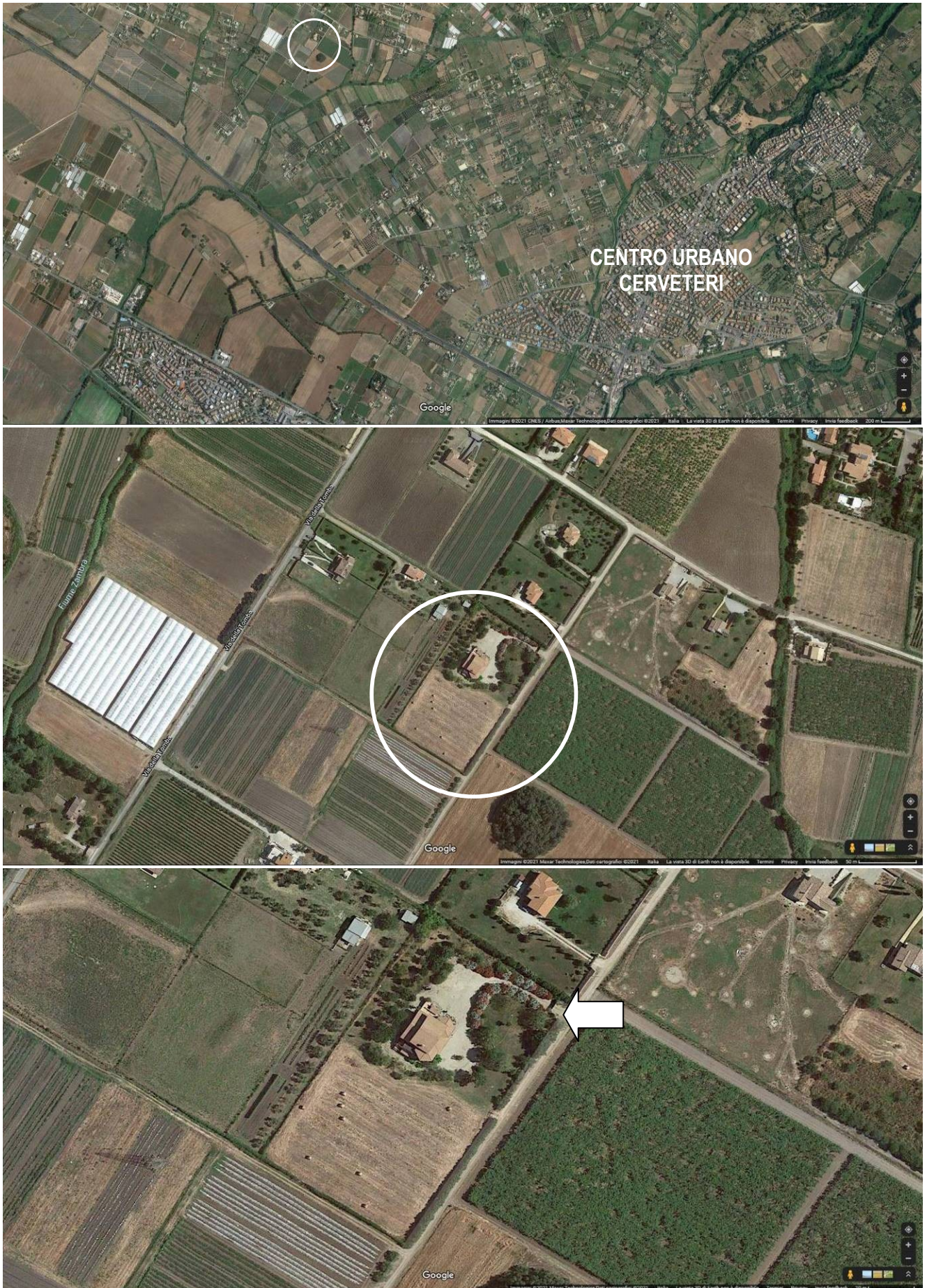


Fig. 1-3: Individuazione del lotto e del fabbricato nel territorio del comune di Cerveteri – Riserva della Tomba – Via della Tomba 17/P

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





## B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito B.6) - Descrizione del compendio

- **Descrizione immobile A/7 Fg. 16 P.IIa 215 Sub. 1**

come da planimetrie di rilievo, al lordo delle difformità rilevate

Immobile residenziale	<b>Tipo</b> : Ville e villini A/7	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	PT rialzato	Sup. calpestabile ≈ 142,00mq
	P1	Sup. calpestabile ≈ 83,50mq
	<b>TOTALE a)</b>	sup. calp. ≈ 225,50mq SUP. LORDA ≈ 272,00mq <b>SUP. CAT. ≈ 272,00mq</b>
	ACCESSORI/PERTINENZE	
	Portici/terrazza b)	SUP. LORDA ≈ 145,00mq; SUP. CAT ≈ 19,50mq
	<b>TOTALE a) b) c)</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 291,00mq</b>
<b>RILIEVO METRICO / RILIEVO FOTOGRAFICO</b>	<b>(Allegati nn. 8-9)</b>	

come da domanda di condono 916/2004, planimetrie integrazione 2007, al lordo delle difformità oggetto di sanatoria

Immobile residenziale	<b>Tipo</b> : Ville e villini A/7	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	PT rialzato	Sup. calpestabile ≈ 142,00mq
	P1	Sup. calpestabile ≈ 82,70mq
	<b>TOTALE a)</b>	sup. calp. ≈ 224,70mq SUP. LORDA ≈ 272,00mq <b>SUP. CAT. ≈ 272,00mq</b>
	ACCESSORI/PERTINENZE	
	Portici/terrazza b)	SUP. LORDA ≈ 98,00mq; SUP. CAT ≈ 14,80mq
	<b>TOTALE a) b)</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 287,00mq</b>
<b>TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI</b>	<b>(Allegato n. 5)</b>	

come da progetto legittimato 96/2001

Immobile residenziale	<b>Tipo</b> : Ville e villini A/7	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	PT	Sup. calpestabile ≈ 92,00mq
	<b>TOTALE a)</b>	sup. calp. 92,00mq SUP. LORDA ≈ 118,00mq <b>SUP. CAT. ≈ 118,00mq</b>
	ACCESSORI/PERTINENZE b) c)	
	Portici/terrazza b)	SUP. LORDA ≈ 115,00mq; SUP. CAT. ≈ 16,50mq
	Magazzino/Sottotetto b)	SUP. LORDA ≈ 154,00mq; SUP. CAT. ≈ 38,50mq
	<b>TOTALE a) b)</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 173,00mq</b>
<b>TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI</b>	<b>(Allegato n. 5)</b>	

<b>CONFINI</b>								
Distacco su Via della Tomba / altre proprietà lotti privati: (P.IIa 37); (P.IIa 234); (P.IIa 211); salvo altri								
<b>DATI CATASTALI riportati su visura vigente agli atti (Allegato n. 1)</b>								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	215	1	1	A/7	2	12,5 vani	Totale: 282,00mq escl. aree scoperte: 266,00mq	€ 2.098,11
Indirizzo: Via della Tomba n. 17/P, Cerveteri (Rm)								

### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





CARATTERISTICHE ESTERNE
<p>Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto ha una superficie di <math>\approx 9.920\text{mq}</math> (come da rogito 2003 e da visura storica catasto terreni p.lla 133) e costituisce fondo rurale appartenente a zona R, sottozona R1 ex Ente Maremma. E' incluso fra la strada pubblica (identificabile come poderale, secondaria, a bassa densità di traffico per lo più a servizio delle abitazioni e dei terreni coltivati ivi presenti) e gli altri lotti privati attigui. Il terreno si presenta per lo più pianeggiante, in parte seminato in parte piantumato con alberature di varia specie da frutto (per lo più ulivi) in buono stato di conservazione. All'interno è presente la p.lla 215 (ente urbano al catasto terreni, su cui è accatastato dal 2005 il fabbricato (p.lla 215 sub. 1 e 2 oggetto di pignoramento), composto di tre livelli PS1, PT, P1, rispettivamente seminterrato (cat. C/2) e due fuori terra (cat. A/7). Il fabbricato, gode di affacci su ognuno dei fronti componenti verso la campagna circostante. Esternamente si presenta in medio/buono stato conservativo, rivestito in intonaco di colore grigio chiaro, e dotato di due portici (fronte SudEst ingresso principale e fronte NordOvest). Le coperture dei vari volumi componenti la costruzione sono miste in calcestruzzo e laterizi, ovvero in legno (due volumi sporgenti esagonali) a falde inclinate rivestite con tegole. Il fabbricato, in relazione anche ai grafici vigenti di riferimento (edilizi/catastali) appare essere stato sottoposto nel corso del tempo a interventi di ristrutturazione/ampliamento; in parte tuttora vige al rustico (porzione di seminterrato). Sono presenti due scale con tettoie di copertura in legno e tegole, poste sui due fronti Sud e Nord, a servizio del piano seminterrato (che dunque risulta accessibile anche dall'esterno). Il lotto dista <math>\geq 3\text{km}</math> dal centro di Cerveteri e dal litorale, e <math>\leq 2\text{km}</math> dalla SS1 Aurelia.</p>
CARATTERISTICHE INTERNE
<p>L'unità abitativa (livelli PT rialzato, P1) appare internamente in medio/buono stato conservativo. Le coperture inclinate dei volumi esagonali sono in legno, a vista. Le restanti sono in cemento e laterizi, con finiture in intonaco e tinteggiatura bianca. I pavimenti sono in parquet, eccetto nei bagni (dove sono presenti rivestimenti in maiolica colorata a pavimento e pareti) e nella zona cucina (recante pavimento in gres e rivestimenti in maiolica bianca a parete) "a vista" sul soggiorno/pranzo. Serramenti esterni (infissi, finestre, portefinestre, ampie vetrate centinate) sono in buono stato di conservazione e funzionamento. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti comunemente in dotazione agli immobili ad uso abitativo (idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico, tv,) oltre alla presenza di impianto di riscaldamento, di tipo misto, composto di stufa a biomassa in soggiorno, ventilconvettori (fancoil) elettrici a parete in tutti gli ambienti abitabili, termoarredi nei bagni e impianto di raffrescamento composto di split elettrici a parete in alcuni ambienti. E' presente infine impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, composto di n.3 pannelli a collettori sottovuoto posti all'esterno, in prossimità del fabbricato, con relativo bollitore di accumulo e componentistica installati nel PS1. L'immobile risulta ammobiliato ed abitato dal debitore e famiglia.</p> <p><i>I livelli abitati principali sono composti di:</i></p> <p><u>al piano terra</u> H interna <math>\geq 2,70\text{m}</math>: (rialzato, accessibile da scalinata principale ext posta sul fronte Est: portico di ingresso (<math>\approx 25,00\text{mq}</math> con affaccio Est), ampio ingresso di distribuzione collegato direttamente alla zona giorno composta di soggiorno, pranzo, cucina (<math>\approx 79,00\text{mq}</math>) da cui si accede ad ampia terrazza con portico (<math>\approx 85,20\text{mq}</math> con affaccio triplo Sud/Nord/Ovest) disimpegno (<math>\approx 1,25\text{mq}</math>), zona studio composta di due ambienti (<math>\approx 18,20\text{mq}</math> e <math>\approx 8,50\text{mq}</math>), corridoio (<math>\approx 6,70\text{mq}</math>) e ambienti di servizio quali bagno (<math>\approx 8,70\text{mq}</math>) lavanderia (<math>\approx 5,60\text{mq}</math>) ripostiglio/cabina armadio (<math>\approx 10,55\text{mq}</math>) e la scala in c.a. e muratura (<math>\approx 4,30\text{mq}</math>): tutti gli ambienti, eccetto il disimpegno, sono dotati di finestre/portefinestre/vetrate dunque di areazione/illuminazione naturale. Risultano inoltre presenti, e direttamente connesse alla terrazza portico con tripla esposizione di cui costituiscono superfici di ampliamento, n. 2 porzioni di terrazza (rispettivamente <math>\approx 23,50\text{mq}</math>/cad a Nord e Sud) connesse a n. 2 scale (rispettivamente <math>\approx 10,50\text{mq}</math>/cad a Nord e Sud) in cemento e coperte con n. 2 tettoie in legno, che collegano esternamente il PT con il livello sottostante PS1 (sup. utile <math>\approx 143,50\text{mq}</math>)</p> <p><u>al piano primo</u> H interna <math>2,50\text{m} &lt; H &gt; 3,70\text{m}</math>: ampio corridoio di distribuzione (<math>\approx 14,80\text{mq}</math>) da cui si accede a ripostiglio/lavanderia (<math>\approx 3,00\text{mq}</math>) camera 1 (<math>\approx 11,00\text{mq}</math>) bagno (<math>\approx 5,90\text{mq}</math>) bagno (<math>\approx 6,40\text{mq}</math>) camera 2 (<math>\approx 12,00\text{mq}</math>) con bagno (<math>\approx 3,90\text{mq}</math>) camera 3 (<math>\approx 12,00\text{mq}</math>) camera 4 (<math>\approx 14,50\text{mq}</math>): tutti gli ambienti sono dotati di finestre e vetrate, dunque di areazione ed illuminazione naturale (sup. utile <math>\approx 83,50\text{mq}</math>)</p>



- **Descrizione immobile C/2 Fg. 16 P.IIa 215 Sub. 2**

come da planimetrie di rilievo, al lordo delle difformità rilevate

Immobilie residenziale	<b>Tipo</b> : Deposito C/2	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	PS1 seminterrato	Consistenza ≈ 295,00mq
	<b>TOTALE</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 325,00mq</b>
<b>RILIEVO METRICO / RILIEVO FOTOGRAFICO</b> (Allegati nn. 8-9)		

come da domanda di condono 916/2004, planimetrie integrazione 2007, al lordo delle difformità oggetto di sanatoria

Immobilie residenziale	<b>Tipo</b> : Deposito C/2	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	P-1 interrato	Consistenza ≈ 212,00mq
	<b>TOTALE</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 235,00mq</b>
<b>TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI</b> (Allegato n. 5)		

come da progetto legittimato 96/2001

Immobilie residenziale	<b>Tipo</b> : Deposito C/2	
COMUNE	CERVETERI (Riserva della tomba)	
VIA / CIVICO	Via della Tomba n°17/P	
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE	
	P-1 interrato	Consistenza ≈ 212,00mq
	<b>TOTALE</b>	<b>SUP. CAT. ≈ 235,00mq</b>
<b>TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI</b> (Allegato n. 5)		

**DATI CATASTALI riportati su visura vigente agli atti (Allegato n. 1)**

Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	215	2	1	C/2	2	212,00mq	235,00mq	€ 229,93

Indirizzo: Via della Tomba n. 17/P, Cerveteri (Rm)

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Vedi descrizione paragrafo precedente

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Deposito, accessibile dall'esterno direttamente da n. 2 scale poste a Nord e Sud, di ampia superficie, internamente suddiviso in diversi ambienti, tra cui n. 2 bagni, per un totale di ≈295,00mq, di cui ≈173,00mq rifiniti con pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature, e ≈122,00mq ancora allo stato "rustico" (cioè senza rivestimenti e finiture per ciò che riguarda murature, pavimenti, soffitti). Tenuto conto che il piano si presenta emergente dalla quota di campagna per ≤1,00m, sono presenti perimetralmente varie finestrate con apertura a vasistas, dunque buona parte degli ambienti presenti sono dotati di illuminazione e areazione naturale.

- **Esercizio opzione IVA**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Compravendita avvenuta fra privati nel 2003 (terreno p.IIa 133). Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



## C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI

- **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati in pignoramento eccezion fatta per vani e superficie, in quanto sono rilevati ampliamenti e modifiche per cui i beni costituenti compendio non risultano conformi (vedasi risposta al Quesito D.10)

- **Mappe censuarie**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI (Allegato n°1)

### Quesito C.8)

**Aggiornamento del catasto:** L'immobile risulta regolarmente denunciato, individuato e individuabile, dal 2005 data di costituzione in atti NCEU, seppur non inserito in mappa sulla p.la di sedime (**Allegato n. 1**) Sui grafici catastali risulta parzialmente diverso rispetto all'attualità (così anche le superfici indicate in visura), stanti le difformità rilevate in sede di accertamento e rilievi (vedasi risposta al Quesito D.10)

## D. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

**P.R.G. Piano Regolatore Generale** approvato come da Delibere di G. R. Lazio n°3505/1980 e n°5184/1981 *Zona R Rurale, sottozona R1 - Ente Maremma*, art. 18 N.T.A.

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Allegato al titolo di possesso del 2003

### Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°5)**

Conc. Edilizia n°96 del 25/05/2001 a nome ██████████  
 Domanda Condono edilizio ex L. 326/2003 n°913 del 24/11/2004 a nome ██████████  
 Integrazioni intervenute: 1. 06/03/2006; 2. 26/04/2007; 3. 02/04/2021 a nome ██████████

*Dal 2004 sono stati pagati gli oneri concessori e le oblazioni come da calcoli in allegato alla domanda (≈14.169,21€) presentata nel 2004, sospesa dal giugno 2007, data di richiesta di ulteriore integrazione documentale tecnica inviata dal Comune di Cerveteri all'istante. L'integrazione presentata ad aprile 2021 risulta tuttora parziale, seppur sufficiente per l'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.E., che rivela diverse sostanziali criticità (vedi paragrafo seguente)*

Dichiarazione di agibilità: Assente

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Immobili Part. 215: Sub. 1 A/7 PT-P1; Sub. 2 C/2 PS1

L'analisi della documentazione vigente agli atti e la verifica della regolarità e conformità complessiva del compendio si sono rivelate abbastanza articolate e complesse, data la consistenza e le caratteristiche del compendio, data la natura dei documenti presenti agli atti, dato lo stato dell'istruttoria amministrativa e la specificità del caso di specie.



**Diffinitività:**

A. *Cronologia documentale* (atta ad una migliore comprensione della fattispecie):

- a) 12/04/2001: Atto d'obbligo fra Comune e [REDACTED] (precedente proprietario, erede [REDACTED]) circa la destinazione d'uso del fabbricato rurale da costruire su terreno Fg. 16 P.IIa 133 ≈ 10.060 mq («obbligo di mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso - Ndr. rurale - del fabbricato di cui al progetto approvato»);
- b) 25/05/2001: Conc. Ed. rilasciata dal Comune di Cerveteri a [REDACTED] per il terreno Fg. 16 P.IIa 45 (*prescrizioni, pena la decadenza: comunicazione inizio lavori entro un 1 e comunicazione fine lavori entro 3 anni, dalla concessione*) a seguito di progetto di pratica edilizia n°97/1997 e parere Comm. Ed. favorevole 05/11/1998;  
*Nota<sup>1</sup>: nei due atti a) e b) sopradetti la p.IIa indicata è diversa: la p.IIa 133 deriva dalla soppressione della p.IIa 45*  
*Nota<sup>2</sup>: assenti in atti di archivio edilizio certificati di inizio e fine lavori, o richieste di agibilità, a nome [REDACTED];*
- c) 17/11/2003: Compravendita fra [REDACTED] e [REDACTED], terreno (vigneto) Fg. 16 P.IIa 133 ≈ 9.920 mq, con CDU destinazione uso Rurale/zona R1 Ente Maremma (art. 18 NTA; Delibere C.C. n.92/2001 n.12/2002: L.R. n.38/99);  
*Nota<sup>3</sup>: nei due atti a) e c) sopradetti la p.IIa indicata è la stessa ma di superficie diversa (sulla visura storica terreni la p.IIa 133 risulta indicata di 99 are 20 centiare, 9.920 mq)*  
*Nota<sup>4</sup>: assenti in atti di archivio edilizio volture, certificati di inizio e fine lavori, o richieste di agibilità, a nome [REDACTED];*
- d) 24/11/2004: Domanda di Condono edilizio ex L. 326/2003 n°913, a nome [REDACTED], con pagamenti rateali di oneri (1.246,75€; 1.454,56€; 1.454,56€) e oblazioni (2.730,90€; 3.186,05€; 3.186,05€; 910,30€ ecced. 10%) per totali 14.169,21€ versati su c/c del Comune, salvo altri (vedi punto f).
- e) 04/08/2005: Denuncia di accatastamento costituzione in atti degli immobili P.IIa 215 Subb. 1 e 2, a nome [REDACTED] (soppressione della p.IIa 133 a favore delle: p.IIa 214, 95 are 99 centiare, 9.59 9mq; p.IIa 215, 3 are 21 centiare, 321mq, divenuta Ente Urbano per via del passaggio da catasto terreni a fabbricati dei Subb. 1 e 2);
- f) 06/03/2006: Integrazione alla domanda di condono (*copie bollettini versamenti oneri e oblazioni pagati dal 2004*);
- g) 26/04/2007: Integrazione alla domanda di condono (*relazione tecnica; elaborato grafico - recante planimetrie dello stato di progetto legittimato e dello stato costruito in diffinitività da sanare - privo di prospetti e sezioni; titolo di possesso; certificato di accatastamento; varie*);
- h) 28/06/2007: Richiesta di integrazioni alla domanda di condono da parte del Comune di Cerveteri (*documentazione fotografica stato dei luoghi; denuncia ICI, tassa rifiuti; versamento oneri concessori 2.2453,00€ a congruaggio; varie*);
- i) 02/04/2021: Integrazione alla domanda di condono (*elaborato grafico completo di planimetrie, prospetti, sezioni e conteggi volumetrie, dello stato di progetto legittimato e dello stato costruito in diffinitività da sanare al 2021, diverso - per superfici e volumi - dallo stato costruito da sanare riportato nell'integrazione del 2007 punto g alla domanda di condono*);

B. *Rilevazioni stato dei luoghi*:

In sede di sopralluogo di accertamento (durante cui è stato necessario eseguire il rilievo metrico completo dell'intero fabbricato composto dai tre livelli Sub. 1, PT/P1 e Sub. 2, PS1, sulla scorta di elaborati grafici vigenti non corrispondenti



allo stato dei luoghi) sono state rilevate le seguenti difformità fra progetto legittimato nel 2001, stato costruito 2004 da condonare come da domanda ex L. 326/2003 e stato attuale:

a) Sub. 1 A/7 Piano terra

- rialzato ( $\leq 1.00\text{m}$ ) rispetto la quota di campagna (per cui il livello sottostante Sub. 2 destinato a C/2, legittimato interrato, di fatto è seminterrato con finestre e illuminazione/areazione naturale, e conseguente aumento di altezza totale del fabbricato dalla quota di campagna, diversamente da quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001, e non riportato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti (*si rimanda all'art. 93 co. 1 lett. g R.E.C. 2013*);
- cambio di destinazione d'uso parziale di sup. interna esistente, da servizio (magazzino/deposito) come da stato legittimato nel 2001 ad abitabile (attuale soggiorno), e conseguente aumento di sup. abitabile complessiva;
- aumento di altezza dei due elementi esagonali con modifica di prospetti e aumento volume, rispetto a quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001, e non indicato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti;
- ampliamento della superficie esterna destinata a portico/terrazza, rispetto a quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001, e non riportato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti;

b) Sub. 1 A/7 Piano primo

- cambio di destinazione d'uso di sup. interna esistente da servizio (sottotetto) come da stato legittimato nel 2001 ad abitabile (attuale zona notte con n.3 bagni, n.4 camere, n.1 ripostiglio, n.1 corridoio), con diversa distribuzione interna e conseguente aumento di sup. abitabile complessiva;
- ampliamento parziale della superficie/volumetria utile, rispetto a quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001, e non riportato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti;

c) Sub. 2 C/2 Piano Seminterrato

- cambio di destinazione d'uso parziale di sup. interna esistente, rispetto a quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001 (deposito/magazzino);
- modifica alla distribuzione interna, diversamente da quanto indicato nell'integrazione del 2007;
- ampliamento (con realizzazione n.2 bagni e vani accessori in luogo della superficie destinata a rampa di accesso carrabile da quota di campagna a livello interrato), diversamente da quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001 e di quanto indicato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti;
- ampliamento (con realizzazione di n.2 scale di collegamento fra piano terra esterno e piano seminterrato) diversamente da quanto legittimato nella Conc. Ed. del 2001 e di quanto indicato nell'integrazione del 2007, priva di prospetti.

C. Analisi di ufficio e analisi documentale eseguita

- a) Secondo le informazioni e le date riportate nelle documentazioni urbanistiche, catastali, ipotecarie e notarili acquisite ed esaminate - sinteticamente sopra elencate - l'edificazione (la cui data certa non è rintracciabile) si presume possa essere avvenuta nel periodo incluso fra la data di acquisto del terreno Fg. 16 P.Ila 133 (Novembre 2003, punto A comma c) e la data della domanda di condono (Novembre 2004, Punto A comma d); dunque si deve presumere che i lavori di edificazione abbiano avuto inizio ad oltre un anno di distanza dalla data di concessione edilizia rilasciata a Da Lozzo (Maggio 2001 punto A comma b), allora decaduta secondo prescrizioni (tale da dover



essere nuovamente richiesta prima dell'inizio delle opere): si profila così, secondo normativa urbanistica vigente - allora e tuttora - un vizio nella legittimità edilizia concessoria (a prescindere dall'esistenza o meno di difformità o irregolarità edilizie fra stato legittimato e attuale).

- b) Nella domanda di condono (Nov. 2004, punto A comma d), fra le dichiarazioni sottoscritte dall'istante, è riportata il 21 Marzo 2003 quale data di ultimazione delle opere da sanare: data però antecedente alla data di rogito e sottoscrizione della compravendita (Novembre 2003 punto A comma c) avvenuta fra [REDACTED] e [REDACTED], con oggetto il terreno (che dunque, si deve presumere, non fosse edificato) p.lla 13, poi soppressa e variata in p.lla 214 (terreno) e p.lla 215 (terreno, poi ente urbano con fabbricato accatastato Subb. 1 e 2).

#### **Sanabilità:**

Tutto ciò premesso, allo stato attuale, secondo quanto emergente dagli atti esaminati, nonché confermato dal Responsabile istruttore dell'ufficio condono del comune di Cerveteri (dove la domanda, del 2004, risulta sospesa dal 2007 nelle more di integrazioni richieste all'istante, e presentate ancorché parzialmente solo nell'aprile 2021 da tecnico precedentemente incaricato dalla proprietà (durante cioè lo svolgimento della presente perizia, avendone preso atto solo in sede di sopralluogo, ragion per cui era stato necessario presentare istanza di proroga dei termini fissati dal Giudice per consentire al sottoscritto sia di acquisire l'ulteriore nuova documentazione presentata in archivio mediante nuovo accesso agli atti, sia poi di ottenere un appuntamento per colloquio tecnico con il responsabile dell'ufficio condono per l'analisi dell'istruttoria in corso, sulla scorta delle documentazioni presentate):

#### **il fabbricato:**

- composto di tre livelli, due piani fuori terra (P.lla 215, Sub. 1, A/7) e un piano seminterrato (P.lla 215, Sub. 2, C/2), realizzati in struttura a telaio in c.a. (soggetta a normativa) e tamponature in muratura e intonaco;
- costituente edificio «rurale necessario alla conduzione del fondo e/o residenza del proprietario o del personale addetto alle colture» (zona R1 art. 18 N.T.A., P.R.G. 1981);
- oggetto di atto d'obbligo per destinazione d'uso "casa rurale" sottoscritto nel 2001 da precedente proprietario, a cui era stata rilasciata Concessione edilizia a seguito della sottoscrizione di atto d'obbligo;
- caratterizzato da diverse difformità identificabili per lo più come "variazioni essenziali", cambi di destinazione d'uso, modifiche di prospetti ed ampliamenti parziali seppur diffusi sui tre livelli (alcuni dei quali difficilmente demolibili senza che rechino pregiudizio alle strutture realizzate ovvero a porzioni di fabbricato originariamente legittimate) rispetto ai grafici di progetto di cui alla Conc. Ed. rilasciata nel 2001 (ancorché da ritenersi decaduta all'atto dell'edificazione, che si presume iniziata dopo il novembre 2003, data di rogito dell'atto di compravendita riguardante il solo terreno su cui giace attualmente il fabbricato), ovvero recante caratteristiche in contrasto con la normativa edilizia urbanistica riguardanti le zone rurali R1;
- oggetto di ipoteca volontaria risalente al 2006/2008 (ragioni del credito successive al 2003);

#### **risulta:**

- realizzato in assenza di titolo abilitativo ovvero realizzato a fronte di concessione edilizia rilasciata ma - stante la cronologia degli atti ufficiali tuttora vigenti e di riferimento - decaduta al momento dell'edificazione presunta;
- non condonabile ex L. 323/2003 (sulla scorta della documentazione tecnica grafica prodotta agli atti componenti l'istruttoria, secondo i responsabili dell'ufficio tecnico non sussisterebbero i presupposti per l'accoglimento della





domanda, presentata nel 2004, successivamente integrata nel 2006, 2007 e nel 2021, sia per via delle informazioni contraddittorie ivi riportate, sia per la natura dell'edificio in sé - *vedi parag. "difformità", punto C commi a) e b)*;

- non sanabile secondo il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., artt. 36 e 37 (c.d. "doppia conformità");
- non sanabile secondo la L.R. 15/2008 e ss.mm.ii. art. 22 (c.d. "PdC in sanatoria - accertamento conformità");
- soggetto a vincolo gravante per aree di interesse archeologico, come da P.T.P.R. del 2021, art. 42 N.T.A., D.Lgs. 42/2004 art. 146 «l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 167 e 181» (vedi risposta al Quesito F.14 e stralci cartografia a pagina seguente)

#### **Costi:**

Le predette irregolarità potranno essere sanate solo mediante demolizione e ripristino alla situazione originaria: art. 15 L. 15/2008 e ss.mm.ii. «*il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire (omissis) o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a 90 giorni*» (pena la gratuita acquisizione di diritto a patrimonio comunale dell'intera area, sanzioni fatte salve).

Alla data di redazione della presente, non risultano emessi avviso od ordine di demolizione. Il costo min. presunto di demolizione completa e ripristino, stimato sulla scorta del Prezzario Regionale ed. 2022, ammonta a ≈ **30.000,00€**

**Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati (Non sussiste)**

### **E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobili Fg. 16 P.IIIa 215 Subb. 1, 2		X (dall'esecutata e famiglia)

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
Fg 16 P.IIIe 215 Sub. 1 A/7 Sub. 2 C/2	Fedrigo Fulvia	Notaio Gazzanti Pugliese di Crotona Antonio <b>17/11/2003</b> trascritto <b>27/11/2003 n°7971</b> : da [REDACTED] a [REDACTED] ( <b>Allegato n°6</b> )	24/01/2020 Reg. Part. 508 Reg. Gen. 651 Pubb. Uff. GIUDIZIARIO DI TRIB. CIVITAVECCHIA Rep. 3637/2019 del 12/12/2019

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (Non sussiste)**

<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato (Non sussiste)**

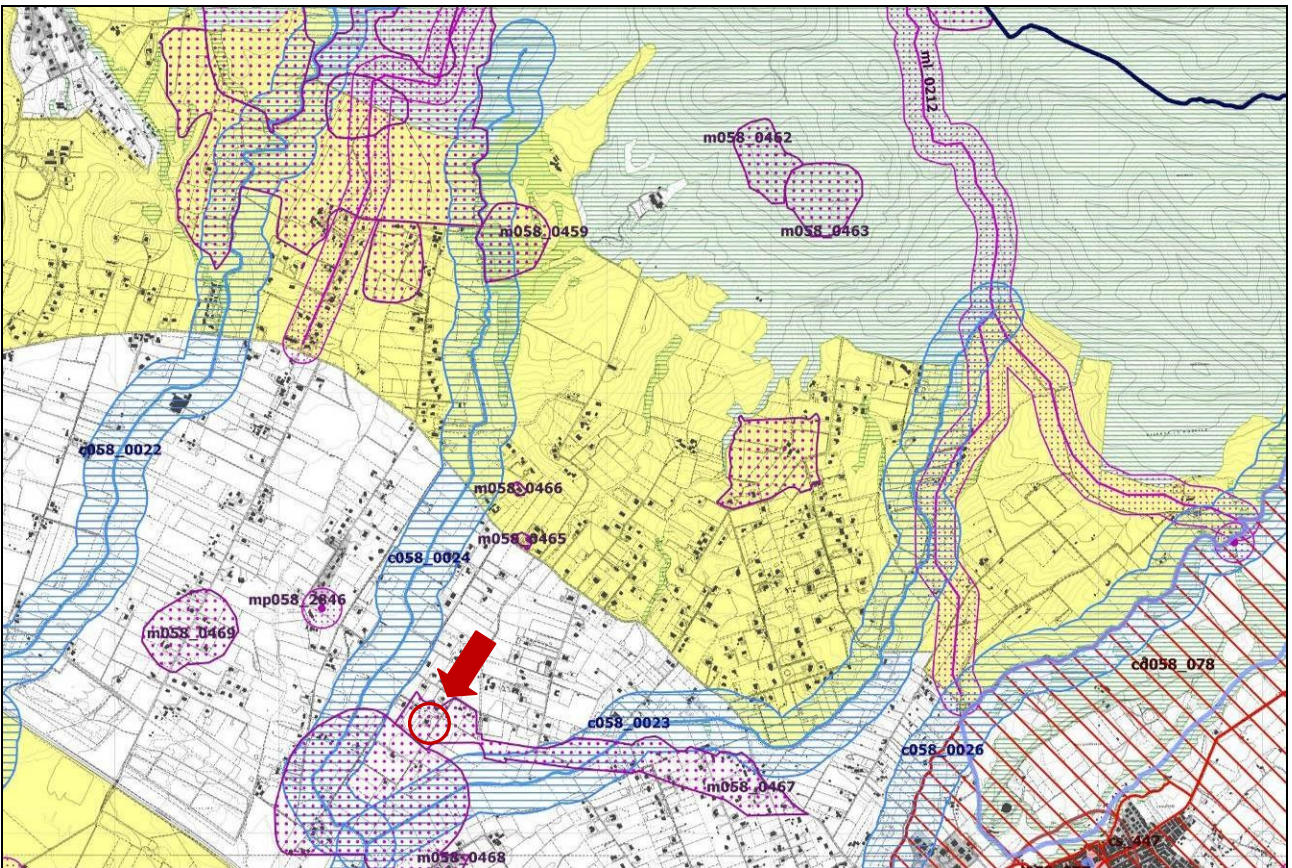
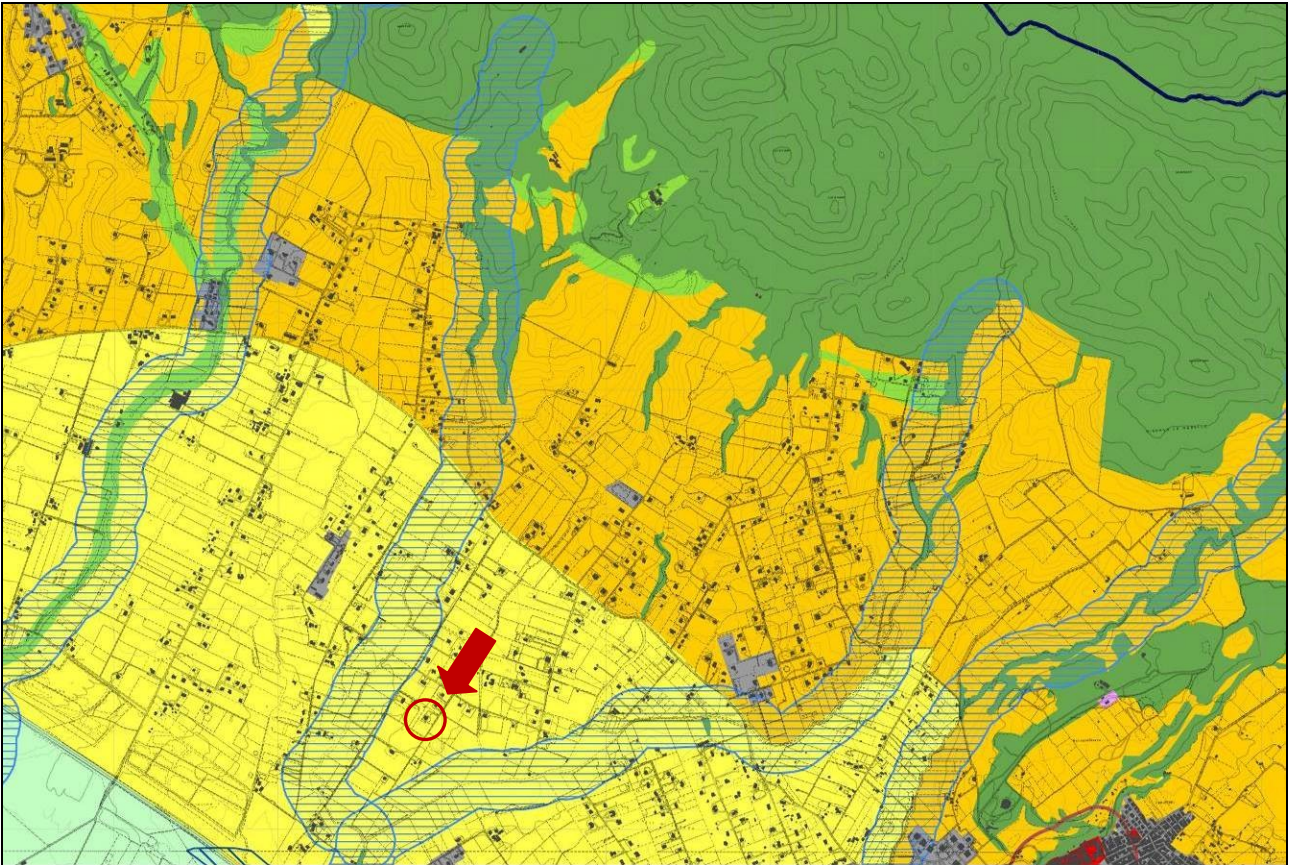
**Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale (Non sussiste)**

#### **RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)







PTPR 2007/2021 - Tavv. A e B - Individuazione dell'immobile in oggetto nel tessuto degli insediamenti rurali di Cerveteri soggetti a vincoli

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





## F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Tavola 19-364, A: "paesaggio agrario di valore" Tavola 19-364, B: "aree tutelate per legge art. 134 co. I, lett. b) e art. 142 co. I D.lgs. 42/2004: m) protezione delle aree di interesse archeologico, art. 42 NTA" (vedi cartografia pagina precedente)

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico, storico, paesaggistico, archeologico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità	X	

- **Diritti demaniali ed usi civici** (Attestazione d'ufficio)

Assenza Usi civici ( <b>Allegato n°4</b> )
--------------------------------------------

- **Oneri condominiali** (Non sussiste)

## G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		24/01/2020 Reg. Part. 508 Reg. Gen. 651 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Rep. 3637/2019 del <b>12/12/2019</b>		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
A/7 C/2	██████████	Fg 16, P.IIa 215 Sub. 1 (A/7) Sub. 2 (C/2)	1/1	27/11/2003 Reg. Part. 7971 Reg. Gen. 14300 Rep. 39762/18202 del 17/11/2003

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

<p><b>Separazione in natura e progetto di divisione:</b> NO</p> <p><b>Giudizio di indivisibilità:</b> Gli immobili non risultano distinti e indipendenti. Il fabbricato risulta attualmente irregolare ed illegittimo. Altresì, il P.R.G. comunale non consente il frazionamento degli immobili ubicati in zona R e sottozona R1 Art. 18 N.T.A. del P.R.G. 1981: « (omissis) <u>E' edificabile per costruzioni necessarie alla conduzione agricola del fondo, o per la residenza del proprietario o del personale addetto alle colture</u> (omissis) <u>la sottozona R1 – comprendente tutte le aree agricole sottoposte al regime Ente Maremma (omissis) in tale zona l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,07 mc/mq dei quali un massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per residenze agricole; il lotto minimo per detta sottozona non può essere inferiore a mq 10.000 mq</u> (omissis) <u>Nell'ambito della zona agricola la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso. Fanno eccezione le costruzioni realizzate prima del piano regolatore generale per le quali l'asservimento in questione deve intendersi corrispondente a quello prescritto al momento del rilascio della relativa autorizzazione. L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge</u> (omissis)»</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



**Quesito G.16) - Vendita beni pignorati**

- La p.lla 131 originaria, fondo rurale zona R1 oggetto di:
  - art. 18 N.T.A. di P.R.G. (1981) (**Allegato n°05.1**)
  - atto d'obbligo circa la destinazione d'uso del fabbricato realizzabile (aprile 2001) (**Allegato n°6**)
  - Conc. Edilizia per casa rurale, con IFF 0,07mc/mq per lotto minimo 10.000mq (maggio 2001) (**Allegato n°5**)
  - compravendita (novembre 2003) (**Allegato n°6**)
  - L.R. n°38/99
 è stata soppressa (luglio 2005) originando p.lla 214 terreno (circostante, attraverso cui si accede alla p.lla 215 Sub. 1 e Sub. 2 componenti fabbricato, rispettivamente PT-P1 e PS1) (**Allegato n°1**)
- Il pignoramento riguarda la p.lla 215, sedime del fabbricato composto di Subb. 1 e 2, costituito in atti nel 2005 (e non indicato in mappa) (**Allegato n°1**)
- Secondo l'art. 18 N.T.A. del P.R.G. 1981, « (omissis) la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso».

Sulla scorta delle documentazioni e delle informazioni sin qui acquisite, nonché delle normative vigenti, si ritiene il compendio pignorato p.lla 215 Subb. 1 e 2:

- non divisibile in lotti;
- immobile non sanabile, comunque assoggettabile a ordine di demolizione edilizia (≈ 30.000,00€ salvo altri) con ripristino alla situazione originaria (porzione componente terreno agricolo ≈ 320mq);
- non vendibile senza l'asservimento del terreno, p.lla 214 (≈ 9.600mq, restante parte del lotto agricolo minimo originario, di cui all' IFF e alla Conc. Ed, 2001), non oggetto di pignoramento.

**H. STIMA****Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati**

Alla luce di quanto sin qui dettagliato e riportato, determinandosi la natura del bene così come individuato e la consistenza della p.lla 215 (ancorché non vendibile se non con l'asservimento della restante porzione di terreno da cui derivata), al netto delle demolizioni comunque onerose, si presumerebbe al momento ininfluenza la stima di eventuali valori di mercato attribuibili alla sola p.lla 215 Subb. 1 e 2, ai fini del procedimento in corso.

Tuttavia, al fine di fornire comunque ulteriori elementi utili alla trattazione del caso di specie, qualora l'Ill.mo Giudice dovesse ritenere il bene staggito comunque vendibile, si è ritenuto opportuno operare la stima così come di seguito riportata, sulla scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., dei Provvedimenti Agenzia delle Entrate in materia, delle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", varie ed eventuali costutenti dottrina e letteratura in materia, salvo altre, secondo i seguenti criteri:

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

- si è provveduto alla stima del probabile valore agricolo medio della p.lla 215 (sedime dell'edificio da demolire) sulla scorta delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, le cui rilevazioni attualmente vigenti nel territorio della provincia di Roma si riferiscono all'annualità 2019, pubblicate a fine 2020 (vedi estratto a pag. 26), per VAM  $\approx$  1.120,00€, a cui decurtare il costo minimo di demolizione precedentemente computato  $\approx$  30.000,00€

VALORE AGRICOLO MEDIO (quotazioni OMI)		COLTURA		€/Ha
Regione Agraria N°9 - Colline Litoranee della Tolfa - Cerveteri		Vigneto		$\approx$ 33.000
		Sup. (mq)	Vm €/mq	VAM €
P.lla 215		$\approx$ 320	$\approx$ 3,30	$\approx$ 1.120,00
Costi di demolizione per regolarizzazione dell'illegittimità				$\approx$ 30.000,00€
Valore agricolo medio al netto dei costi di demolizione				$\approx$ -28.800,00

- si è provveduto alla stima del probabile valore di locazione del fabbricato subb. 1 - 2, tenendo conto delle superfici riportate sulle visure vigenti in archivio NCEU (**Allegato n°1**), presumendo un periodo  $T_n$  di riferimento (alla data di redazione della presente non risultano ingiunti avvisi od ordini di demolizione all'intestatario, e si ritiene ammissibile presumere che l'immobile, ancorché abusivo, possa essere messo a reddito per un dato periodo, ipotizzato ragionevolmente in questa sede pari a cinque anni), sulla scorta delle quotazioni OMI relative al Comune di Cerveteri, zona suburbana/Rurale, codice di zona E3, microzona catastale 5, con  $3,8€/mq < VdL \times mese > 5,5€/mq$  (vedi estratto a pag. 26): per VdL tot  $T_n$  quinquennio  $\approx$  137.825,00€

VALORE LOCAZIONE €/mq x mese (quotazioni OMI)				min 3,8 < VdL > 5,5	
Lotto	Superficie (mq)	Val. m locazione (€/mq x mese)	Val. m locazione €/mese	Val. m locazione €/anno	Val. m locazione $T_n$ (€/quinquennio)
P.lla 215 Sub.1-2*	$\approx$ 494	$\approx$ 4,65	$\approx$ 2.297,00	$\approx$ 27.565,00	$\approx$ 137.825,00

\* Attualmente i Sub. 1 e Sub. 2 sono catastalmente separati, con categorie catastali diverse (A/7, C/2) seppur parti componenti lo stesso fabbricato. Le superfici di entrambi attualmente risultano maggiori di quanto indicato nelle rispettive visure vigenti agli atti (vedasi difformità, ampliamenti e cambi d'uso rilevati). Nel calcolo di stima del valore di locazione/mese, per un periodo  $T_n$  di riferimento ipotizzato, non si è tenuto conto delle superfici di cui alle irregolarità edilizie (comunque persistenti fintanto che non interverrà la demolizione): si è ritenuto cioè ragionevole riferirsi alle superfici indicate nelle visure catastali estratte all'attualità, uniche documentazioni tuttora vigenti agli atti, seppur non corrispondenti con quanto rilevato allo stato dei luoghi.

Il piano seminterrato Sub. 2, accessorio dell'abitazione sovrastante Sub. 1, risulta accessibile dall'esterno del fabbricato (dunque potenzialmente autonomo, seppur non indipendente dal Sub. 1 stesso) ma dotato di solo accesso pedonale, attraverso n.2 scale, una conducente alla porzione di piano completamente agibile e rifinita, l'altra conducente alla porzione di piano agibile ancorché al "rustico", comunque comunicanti fra loro.



genzia entrate		Ufficio del territorio di ROMA				Data: 29/10/2020 Ora: 11.00.29			
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2019									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR				
n. del					n. del				
REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI					REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO	32000,00				39000,00				
SEMINATIVO ARBORATO	32000,00				39000,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	39000,00				52000,00				
ULIVETO	23000,00				37000,00				
VIGNETO	33000,00				60000,00				

Pagina: 9 di 15

## Quotazioni OMI 2019 - II semestre 2020

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: CERVETERI							
Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA-RURALE							
Codice di zona: E3							
Microzona catastale n.: 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

## Quotazioni OMI - I semestre 2021

## RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)





## 5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 27 pagg. e di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **VISURE E MAPPE CATASTALI**
- Allegato 02 **VISURE IPOTECARIE**
- Allegato 03 **CERTIFICATI ANAGRAFE**
- Allegato 04 **ATTESTAZIONE ASSENZA USI CIVICI**
- Allegato 05 **TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI**
- Allegato 05.1 **Art. 18 NTA PRG 1981**
- Allegato 06 **TITOLO DI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, per il deposito telematico finale presso la Cancelleria.

20/01/2022, Cerveteri (Rm)



**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 22.02.2022 ore 11:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [arch.fabioarmida@libero.it](mailto:arch.fabioarmida@libero.it), note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 22.02.2022 ore 11:30
- interverrà all'udienza fissata in data 22.02.2022 ore 11:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

20/01/2022, Cerveteri (Rm)



#### INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE IN PRIMA STESURA

In seguito all'invio alle parti dell'Elaborato Peritale in prima stesura, il procedente aveva presentato all'III.mo Giudice istanza di proroga dei termini previsti per l'invio di note e osservazioni al CTU, nelle more del deposito dell'Elaborato peritale in stesura finale entro 10 giorni prima dell'udienza disposta per il 22/02/2022, in modalità cartolare; l'III.mo Giudice accoglieva la richiesta e concedeva proroga sino al 07/03/2022, disponendo il differimento dell'udienza di audizione delle parti in data 22/03/2022, in modalità cartolare. Alla data posta in calce alla presente non sono pervenute al C.T.U. note e osservazioni dalle parti.

08/03/2022, Cerveteri (Rm)



#### RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - [arch.fabioarmida@libero.it](mailto:arch.fabioarmida@libero.it) - PEC: [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) - 00052, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- aveva restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- aveva inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e PEO posta elettronica ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 22.02.2022 ore 11:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- aveva assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [arch.fabioarmida@libero.it](mailto:arch.fabioarmida@libero.it), note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.
- il precedente aveva presentato all'III.mo Giudice istanza di proroga dei termini previsti per l'invio di note e osservazioni al CTU, nelle more del deposito dell'Elaborato peritale in stesura finale entro 10 giorni prima dell'udienza disposta per il 22/02/2022, in modalità cartolare; l'III.mo Giudice accoglieva la richiesta e concedeva proroga sino al 07/03/2022, disponendo il differimento dell'udienza di audizione delle parti in data 22/03/2022, in modalità cartolare.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 22.03.2022, dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 20/01/2022, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 27 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **VISURE E MAPPE CATASTALI**
- Allegato 02 **VISURE IPOTECARIE**
- Allegato 03 **CERTIFICATI ANAGRAFE**
- Allegato 04 **ATTESTAZIONE ASSENZA USI CIVICI**
- Allegato 05 **TITOLI E DOCUMENTI EDILIZI**
- Allegato 05.1 **Art. 18 NTA PRG 1981**
- Allegato 06 **TITOLO DI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**

**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)



- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'Ill.mo G.E.:

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del bene pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del lotto.

Come da provvedimento, l'Ill.mo G. E. ha disposto lo svolgimento dell'udienza fissata il 22 marzo 2022 mediante trattazione scritta, attraverso lo scambio ed il deposito telematico di sintetiche note scritte contenenti le deduzione che le parti avrebbero formulato in udienza, fissando il termine di 5 giorni prima dell'udienza sopra indicata per il deposito telematico.

08/03/2022, Cerveteri (Rm)



**RGE7/2020 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619  
338.5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 00052, Cerveteri (Rm)

