

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 343/17 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Alessandra DOMINICI

C.T.U. Geom. Paolo BARTOLESCHI

Promossa da:

BANCA DICREDITO COOPERATIVO DI RIANO SOCIETA'
COPERATIVA

Nei confronti di:

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

Appartamento posto al piano terra, con piccola area esterna e piscina pertinenziali, in villino plurifamiliare a più piani denominato "Villino D", parte di un piccolo complesso residenziale, con spazi esterni prevalentemente condominiali, sito in Cerveteri (RM), Via Madonna dei Cannaletti n. 76 e **censito** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Cerveteri al foglio 39, particella 208, sub. 501 e graffiata la particella 209.

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Via Vitelleschi n. 6/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e



all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia,
nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici
nella Procedura Esecutiva 343/17 R.G.E.,
accettato l'incarico di rito il 9 gennaio 2019,
ha ricevuto il seguente articolato quesito:

*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;*

*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:*

*-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei
certificati della Conservatoria dei R.R.II. sulle iscrizioni e trascrizioni 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 derivato
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 derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore 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 derivato 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'esecutivo fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia 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) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della documentazione in atti);

5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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 conformità: 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;

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

7) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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'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;

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 urbanistica – edilizio, 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, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

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 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.

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

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 civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di 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

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e li oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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, 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 indicati. A tal fine all'interno 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 i 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 world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel 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.

* * * * *

con decreto del 17/12/2018 il G.E. ha fissato il rinvio all'udienza del 22/11/2019 ore 9.45.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **22/03/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Tecnico:** previa richiesta di accesso agli atti, depositata al protocollo del Comune con pec del 12/03/19, effettuate le ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica;
- **08/05/19 Cerveteri presso l'immobile di causa:** assistito dal custode, effettuato il sopralluogo per tentare l'accesso, senza esito; preso contatti con gli occupanti; redatto il verbale;
- **13/05/19 Cerveteri nell'immobile di causa:** assistito dal custode e previ accordi con gli occupanti, sopralluogo con accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico; redatto il verbale.
- **06/06/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Condono:** ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica, individuati i titoli abilitativi ed acquisita la relativa documentazione in copia;
- **06/06/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Anagrafe e Stato Civile:** ricerche;
- **21/06/19 Comune di Santa Marinella – Ufficio Anagrafe e Stato Civile:** ricerche ed acquisizione estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- **27/06/19 Comune di Cerveteri– Ufficio Tecnico:** effettuate ulteriori ricerche per la regolarità edilizia ed urbanistica; confronto con il dirigente dell'Ufficio;
- **23/07/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Condono:** rintracciati, dopo diversi solleciti, ulteriori titoli abilitativi per condono edilizio;
- **25/07/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Condono:** acquisita documentazione in copia relativa ai titoli rintracciati;



– **26/09/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Condono:** ulteriori

ricerche per la legittimità della piscina; senza esito;

– **01/10/19 Comune di Cerveteri – Ufficio Tecnico:** confronto con il

tecnico su procedura e costi di sanatoria della piscina.

* * * * *

Tutto ciò premesso, il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione - Dott.ssa Alessandra Dominici - la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo della procedura, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti, rilevando la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 04/01/2018 dal Dottor Gabriele Sciumbata, Notaio in Roma.

* * * * *

QUESITO 2)

- **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile, il C.T.U. precisa che:

- i dati catastali identificano l'immobile oggetto del pignoramento;
- la ricerca dei certificati che attestano trascrizioni e iscrizioni relative al bene pignorato è stata eseguita per il ventennio di legge, come risulta dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Gabriele Sciumbata.

- **CERTIFICATO DI STATO CIVILE**



- lo scrivente CTU ha provveduto all'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni (ALLEGATO "F").

* * * * *

QUESITO 3)

● ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le verifiche esperite per l'esame del Certificato Notarile evidenziano che, nel periodo di riferimento del ventennio di legge, a carico del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sono state registrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

~~Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 3709 del 27/12/2004,~~
~~registrata alla Conservatoria del RR.II. di Civitavecchia, contro il~~
~~precedente proprietario [REDACTED], (rif. CERTIFICAZIONI IN ATTI).~~

-Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 1981 del 05/08/2008,
registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, contro l'esecutata per
concessione a garanzia di mutuo (rif. CERTIFICAZIONI IN ATTI).

-Iscrizione di ipoteca legale, formalità n. 805 del 19/03/2010
Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, contro l'esecutata
(rif. CERTIFICAZIONI IN ATTI).

-Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 7628 del
05/12/2017, registrato alla Conservatoria di Civitavecchia, contro
l'esecutata (rif. CERTIFICAZIONI IN ATTI).

● **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto a rogito Dottor. Roberto
Macrì Notaio in Roma, rep. 632/445 del 19/03/2008, **formalità n. 2210**
del 02/04/2008 (ALLEGATO "B1"), con il quale atto l'esecutata ha

sua fama alla civiltà etrusca e al suo litorale sabbioso. Cerveteri dista circa 50 Km da Roma, a cui risulta ben collegata tramite l'Autostrada "A-12" e la non distante linea ferroviaria utilizzabile dalle stazioni di Cerenova o Ladispoli.

- Il compendio in esecuzione si trova in zona urbana, semi periferica, in Località Madonna dei Canneti, in un contesto ricco di abitazioni in piccoli condomini e ville, nelle immediate vicinanze di attività commerciali varie e servizi pubblici.

IL FABBRICATO

- Grazioso edificio residenziale con caratteristiche architettoniche di villino, di due piani fuori terra e uno seminterrato; quest'ultimo risulta fuori terra nella parte che interessa il pignoramento; edificato a metà degli anni '70 dello scorso secolo;
- struttura portante a telaio in cemento armato e tamponature in laterizio; solai latero-cementizi; copertura a tetto;
- muri esterni intonacati e tinteggiati di colore tenue nella gamma delle terre;
- le facciate sono complessivamente in buone condizioni conservative.

L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:

- pareti interne intonacate e tinteggiate di diversi colori nelle varie stanze; soffitti bianchi;
- porte interne in legno tamburato colore noce scuro;
- finestre e portefinestre in legno massello colore scuro, con vetro camera, dotate di inferriate metalliche;
- pavimento in grès simile al cotto, di colore cuoio chiaro in tutte le

stanze;

- rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, diverse di colore e formato nei vari bagni;
- bagni completi, dotati di vasca-doccia; il wc possiede la dotazione sanitaria minima;
- cucina completa con attrezzature disposte su due lati e dotata di un piccolo vano dispensa;
- termoautonomo, con caldaia esterna contenuta all'interno di una protezione in muratura;
- camera 1 e camera 2 con soffitti inclinati, altezza media metri 2,85; il resto dell'appartamento ha soffitti piani con altezza di metri 3,05;
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;
- le finiture interne in genere si presentano in uno stato conservativo buono e ben curate;
- l'immobile è dotato di un piccolo magazzino esterno, oggetto di domanda di condono edilizio del 2004, e di una piccola area esterna di pertinenza di circa 340,00 mq (superficie rilevata catastalmente), in cui si accede da Via Madonna dei Canneti sia tramite un comodo cancello carraio che da un grazioso cancelletto pedonale.

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata è quella corrispondente alla situazione legittimabile a seguito della definizione della domanda di sanatoria del 2004 e della sanatoria della piscina, l'argomento è trattato nel "QUESITO 9)"

AMBIENTI

SUP. NETTA % DI OMOGEN.

SUP. VIRT.



Appartamento

ZONA GIORNO	mq	71,20	100%	mq	71,20
CUCINA	mq	12,10	“	mq	12,10
DISPENSA	mq	2,30	“	mq	2,30
DISIMPEGNO	mq	8,70	“	mq	8,70
CAMERA 1	mq	15,20	“	mq	15,20
CAMERA 2	mq	13,05	“	mq	13,05
CAMERA 3	mq	12,80	“	mq	12,80
BAGNO 1	mq	6,90	“	mq	6,90
BAGNO 2	mq	4,55	“	mq	4,55
WC	mq	2,40	“	mq	2,40
RIPOSTIGLIO	Mq	7,10	“	Mq	7,10

Totale superficie utile di calpestio ----- mq 156,30

Accessori da omogenizzare

MAGAZZINO	mq	9,00	35%	mq	3,15
CORTE DI PERTINENZA	mq	340,00	10%	mq	34,00

Totale superficie ragguagliata ----- mq 193,45

CONFINI

- altra unità immobiliare della particella 219;
- distacco da Via Madonna dei Canneti;
- distacco da Via Achille Marini;
- salvo altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

Il bene oggetto di perizia risulta censito all'Agenzia delle Entrate –
Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto

dei Fabbricati del Comune di Cerveteri, al foglio 39 particella 208, sub 501 e graffata la particella 209, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani catastali, rendita € 1.278,23, (ALLEGATO “C1a”); planimetria catastale in atti dal 2004 (ALLEGATO “C1b”).

● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte sono quelle ordinarie. Le spese vengono ripartite in applicazione del regolamento di condominio (ALLEGATO “H1”), le tabelle millesimali costituite, per l'appartamento in oggetto, prevedono:

- TABELLA A: 12/1000.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in esecuzione si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 6)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta conformemente denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio –

Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati di Cerveteri.

* * * * *

QUESITO 8)

● **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in esecuzione ricade nella zona omogenea del capoluogo identificata come A2 "Ristrutturazione Urbanistica – nel PRG Comunale vigente di Cerveteri, destinata a residenziale e commerciale.

* * * * *

QUESITO 9)

● **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito attorno alla seconda metà degli anni '70, dopo il rilascio della Licenza n.70/74 e successiva variante n. 177/76. Nel 2003 lo stato legittimo della unità immobiliare pignorata veniva definito dalla concessione in sanatoria n. 3413 del 13/11/2003 (ALLEGATO "E2"), con la destinazione commerciale del bene in esecuzione.

Successivamente la stessa unità immobiliare era oggetto di un'ulteriore istanza di condono datata 10/12/2004, per cambio di destinazione d'uso, da commerciale a residenziale e realizzazione di un piccolo magazzino pertinenziale (ALLEGATO "E3a"). La pratica è ancora in itinere; l'Ufficio ha predisposto una richiesta d'integrazione in data 04/11/2009 (ALLEGATO "E3b") indirizzata all'istante. Tra la documentazione richiesta a integrazione si legge anche la prova documentale dei versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori; le somme relative



precalcolate dall'istante risultano pari a € 16.981,50.

L'unico elaborato grafico che rappresenti la consistenza dell'immobile riferibile all'istanza di condono del 2004 è la scheda in atti al catasto, alla quale si riferisce la seguente trattazione.

Non risulta l'agibilità del bene né la relativa richiesta.

Lo scrivente ha proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevati (ALLEGATO "D1"), con detta planimetria catastale del 2004 ed ha riscontrato una sostanziale corrispondenza con la documentazione dell'istanza di condono, fatta eccezione per la piscina, non rappresentata nella descrizione delle opere e non conteggiata nei calcoli di predeterminazione delle misure di oblazione ed oneri concessori. Si presume quindi che, non avendo rintracciato alcun altro titolo abilitativo oltre alla semplice parola "PISCINA" che risulta scritto sull'elaborato planimetrico al centro dell'intero complesso di palazzine autorizzate in base alla Licenza n. 177 del 1976 (ALLEGATO "E1"), la stessa vada considerata priva di titolo e pertanto abusiva.

- **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto che le ragioni del credito per cui si interviene (trascrizione atto di pignoramento) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le opere abusive descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, risultano sanabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per la legittimazione dell'appartamento e della piscina occorrono



pertanto due procedure di sanatori:

- A) definizione della pratica di condono L.R. 12/2004 con le integrazioni richieste dal Comune con nota del 04/11/2009;
- B) sanatoria della piscina tramite la presentazione di permesso a costruire in sanatoria, art. 36 del DPR 380/01 e ssmmii.

• **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA**

- **A) Definizione del condono del 2004**

Alla pratica di condono presentata in data 10/12/2004 con prot. n. urb.45870, il Comune ha prescritto integrazioni formali con nota prot. n. 42796 del 4/11/2009 (ALLEGATO "E3"). Nella nota si richiede tra le altre cose:

- la prova dei versamenti dell'oblazione, degli oneri concessori, dell'eccedenza dovuta alla Regione e il pagamento dei diritti di segreteria;
- la presentazione di una relazione tecnico-descrittiva delle opere da sanare e di un elaborato grafico in duplice copia.

Le somme da versare, salvo quanto eventualmente già accreditato al Comune di Cerveteri, ammontano a:

- Oblazioni -----	€ 10.005,00
- Oneri Concessori -----	€ 6.976,50

Le spese tecniche vengono di seguito sommariamente stimate:

- Spese tecniche compresa IVA e contributi di legge: ----	€ 1.900,00
---	------------

Totale costi fase A) ----- € 18.881,50

- **B) Pratica edilizia in sanatoria (Art. 36)**

La sanatoria della piscina, realizzabile in via ordinaria con un permesso a costruire o SCIA in alternativa, prevede il deposito di un'istanza di



sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, e il pagamento a titolo di
oblazione di una somma che potrà essere definita dall'Ufficio solo in
fase di istruttoria della pratica di sanatoria depositata.

Lo scrivente di seguito stima i costi di sanatoria, compreso l'importo delle oblazioni, che propone calcolato sommariamente in applicazione della normativa di riferimento, in particolare il regolamento di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 47 del 22/12/2014, allegato "A", art. 3, comma 3, punto 4, che rimanda alla lettera a) dell'art. 22, comma 2, della L.R. n. 15/2008, che recita *"a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;"*.

- | | |
|--|-------------|
| - Sanzione pecuniaria (calcolata sommariamente in conformità al Regolamento D.C.C. n. 47/2014) e stimata confrontando anche agenzie locali per la determinazione del valore) ----- | € 15.000,00 |
| - Ammenda per opere strutturali (stimata sommariamente in applicazione dell'Art. 95 del D.P.R. 380/01) ----- | € 5.200,00 |
| - Spese per diritti comunali (Pcd Art. 36) ----- | € 103,00 |
| - Spese per diritti Regione Lazio "Open Genio" ----- | € 154,00 |
| - Spese tecniche per pratica strutturale, compresa IVA e i contributi come per legge: ----- | € 1.900,00 |
| - Spese tecniche per pratica edilizia, compresa IVA e i contributi come per legge: ----- | € 1.100,00 |

Totale costi fase B) ----- € 23.457,00

Totale costi fase A) + fase B) ----- € 42.338,50

* * * * *



QUESITO 10)

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso, oltre a quanto descritto in questo documento peritale.

* * * * *

QUESITO 11)

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO-OCCUPAZIONE**

Attualmente nell'immobile oggetto di perizia vive la famiglia del Sig. [REDACTED], identificato quale occupante senza titolo opponibile in sede di sopralluogo per il rilievo effettuato con l'assistenza del Custode Nominato.

* * * * *

QUESITO 12)

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

L'immobile è intestato alla sola esecutata. Non risulta l'assegnazione del bene all'ex coniuge.

* * * * *

QUESITO 13)

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

L'immobile non risulta soggetto a Vincoli Paesaggistici in quanto non ricompreso all'interno delle aree di tutela individuate dalla tavole del PTPR. Non sono presenti ulteriori vincoli ambientali (PAI).

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti



demaniali o diritti da usi civici.

● **INDICAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

le spese di gestione ordinaria condominiale annua ammontano mediamente ad € 250,00 circa.

Da visure fornite dall'amministratrice di condominio, relativamente agli ultimi due anni, risultano non pagate le seguenti somme:

– per la gestione condominiale anno 2017/2018: ----- € 352,00

– per la gestione condominiale anno 2018/2019: ----- € 209,00

– per la gestione condominiale anno 2019/2020 stimato in: -- € 100,00

Si allega alla relazione la contabilità così come comunicata dall'amministratrice del Condominio (ALLEGATO "H2").

* * * * *

QUESITO 14)

● **POSIZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento del pignoramento l'immobile era intestato all'esecutata separata dall'ex coniuge.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'appartamento sito in Cerveteri (RM), Via Madonna dei Canneti n. 76, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Cerveteri, al foglio 39, particella 208, sub. 501 e graffata la particella 209.

* * * * *

QUESITO 15)

● **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

Unico Lotto d'asta: Appartamento posto al piano terra, con piccola



area esterna e piscina pertinenziali, in villino plurifamiliare a più piani denominato “Villino D”, parte di un piccolo complesso residenziale, con spazi esterni prevalentemente condominiali, sito in Cerveteri (RM), Via madonna dei Canneti n. 76 e **censito** all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Cerveteri al foglio 39, particella 208, sub. 501 e graffata la particella 209, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani catastali, rendita € 1.278,23.

* * * * *

QUESITO 16)

- **STIMA**

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il bene oggetto della perizia, per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione dell'unità immobiliare verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del ben all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA* 1998 Editore Bulgarini Firenze – *LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI* 2003 Maggioli Editore – *CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO* 2003 Hoepli – *METODI DI STIMA IMMOBILIARE* 2011 Dario Flaccovio Editore – *MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE* 2013 Wolters



Kluwer Italia).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), definito comparando i dati acquisiti tramite l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona con quelli dell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con successivo adeguamento alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte del bene così come fin qui rilevati, descritti, documentati e fotografati con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

La cittadina di Cerveteri è un'apprezzata meta turistica, che lega la sua fama alla civiltà etrusca e al suo litorale sabbioso. Cerveteri dista circa 50 Km da Roma, a cui risulta ben collegata tramite l'Autostrada "A-12" e la non distante linea ferroviaria utilizzabile dalle stazioni di Cerenova o Ladispoli. L'appartamento in esecuzione si trova in zona urbana, semi periferica, in Località Madonna dei Canneti, in un contesto ricco di abitazioni in piccoli condomini e ville, nelle immediate vicinanze di attività commerciali varie e servizi pubblici.

ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di aperture finestrate verso il giardino e di ampie e profonde vedute verso nord.

CONSISTENZA

L'appartamento ha una superficie interna utile di mq 156,30, oltre al



comodo magazzino esterno di mq 9,00 e alla piccola corte di pertinenza di circa 340.00 mq sulla quale insiste la piscina.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato ha facciate complessivamente in buone condizioni conservative. L'appartamento ha un aspetto ben curato e mantenuto, con finiture in buono stato conservativo.

DEFINITA per la stima la superficie di **mq 193,45**, ottenuta sommando alla superficie interna utile dell'abitazione la superficie omogenizzata degli accessori e pertinenze;

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

MQ 193,45 x €/mq 1.700,00 = ----- € 328.865,00

che corrisponde per stima sintetico-comparativa al più probabile valore di mercato dei due lotti.

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi per ripristini e sanatoria

(€ 328.865,00 – € 42.338,50) = ----- € 286.526,50

che corrisponde al valore di mercato stimato al netto delle detrazioni precalcolate.

* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO "A1": COROGRAFIA

ALLEGATO "A2": VISTA DALL'ALTO

ALLEGATO "A3": ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ALLEGATO "B1": FORMALITÀ N. 2210 DEL 02/04/2008

ALLEGATO "B2": PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE FORM. 2747 DEL 1990

ALLEGATO "C1a": VISURA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "C1b": PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "D1": PLANIMETRIE RILEVATE E QUOTATE

ALLEGATO "D2": DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO "E1": ELABORATO PLANIMETRICO LICENZA 177/76

ALLEGATO "E2": PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 3413/2003

ALLEGATO "E3a": ISTANZA DI CONDONO DEL 10/12/2004

ALLEGATO "E3b": RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DEL COMUNE DEL 04/11/2009

ALLEGATO "F": CERTIFICATO STATO CIVILE – ESTRATTO MATRIMONIO

ALLEGATO "G": VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO "H1": REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ALLEGATO "H2": COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ALLEGATO "I": COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO "L": SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone di numero 27 pagine, a retro non utilizzabile e numero 19 allegati compreso il verbale di inizio operazioni peritali e successivo sopralluogo.

TAROUINIA, lì 11/11/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCHI

