

C.T.U. – Dott. Ing. Mario RESTANTE
Via Europa n. 52 – 00010 Marcellina (RM)
Tel. e Fax n. 0774/635025 – 3385666567
C.F.: RST MRA 59M03 H501X
e- mail - mario.restante90@gmail.com
pec. - m.restante@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI (RM)

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dott. Valerio MEDAGLIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. ES. - N. 408/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



IL C.T.U.
Dott. Ing. Mario Restante

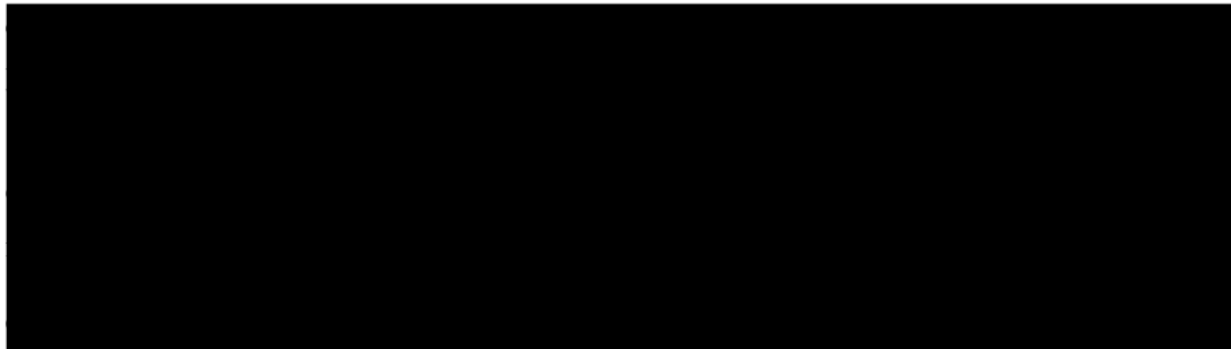


1. PREMESSA

Con Ordinanza del 30/03/2022 e successivo giuramento telematico del sottoscritto, effettuato in data 11/04/2022, l'Illustriss.mo Dott. Valerio MEDAGLIA, Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli, nominava il sottoscritto C.T.U., Dott. Ing. Mario Restante, residente a Marcellina (RM), Via Europa n. 52, dipendente di ruolo del Comune di Tivoli (RM), con qualifica di "Funzionario Tecnico - Ingegnere", in servizio presso l'VIII Settore LL.PP., regolarmente autorizzato dall'Ente di appartenenza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17.011, **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO del Tribunale Ordinario di Tivoli**, nel procedimento civile inerente l'esecuzione immobiliare iscritta a ruolo al n. 408/2021, del R. G. Esecuzioni Immobiliari.

L'esecuzione è stata promossa dal creditore MAIOR SPV srl, con sede a Conegliano Veneto, Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno al n. 04951650268 e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING spa con sede a Milano, in Via Valtellina n. 15-17, rappresentate e difese dallo studio Legale Lucibello e associati, con sede a Milano, Via San Barnaba n. 39.

La MAIOR SPV srl e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING spa, rappresentati e difesi



proprietari, con quote pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno dell'intera porzione immobiliare ubicata nel territorio del Comune di Magliano Romano (RM), Via Romana n. 137, Piano Terra - 1° S1, censito in Catasto al Foglio n. 18, particella n. 450, sub. 1, Categoria A7, Classe 3° vani n. 3 e Rendita Catastale pari ad € 340,86.

Gli esecutati risultano essere gli unici proprietari per l'intera quota di 1/1 del medesimo bene, oggetto alla presente esecuzione immobiliare.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano primo, ed è destinato ad abitazione in villini. Il titolo



abilitativo è stato rilasciato dal Comune di Magliano Romano con Permesso di Costruire, n. 178, prot. n. 2680, pratica n. 211, del 9/09/1992.

In data 11/04/2022, il sottoscritto C.T.U., ha preso nozione della nomina conferitali, ed ha prestato giuramento, con la solita formula di rito ***“giuro di bene e fedelmente adempiere all’incarico ricevuto, al solo scopo di far conoscere al Giudice la Verità”***.

Il Giudice conferisce al sottoscritto C.T.U., secondo quanto meglio indicato nelle *“Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare”*, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- a) Controlli la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- b) Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- c) Acquisisca, ove mancante il certificato di matrimonio dell’esecutato, rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall’esame dello stesso emerga che l’acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- d) Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, che ne siano i titolari;
- e) Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l’esecutato sia titolare nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l’esperto:

- 1) Provveda all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;



- 2) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione e in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati che comunque non risultano opponibili all'acquirente;
- 5) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. n. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e s.m.i., ovvero art. n. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



DISPONE che l'esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

DISPONE CHE l'esperto, terminata la relazione ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. n. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti, cui la relazione sia stata inviata, un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il C.T.U. invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese di € 1.000,00 da porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

DISPONE che l'esperto segnali tempestivamente al G.E. l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimenti conseguenti anche ai sensi



dell'art n. 630 c.p.c. Autorizza l'esperto ad accedere ad uffici pubblici e dispone che gli stessi forniscano assistenza agli esperti nonché copia della documentazione necessaria.

2. SOPRALLUOGHI

Il primo accesso sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare veniva fissato dal Custode immobiliare, Avv. Francesca Giangiorgi, di comune accordo con lo scrivente C.T.U. in data 27 Maggio 2022, alle ore 10,00 sul posto, in Via Romana n. 137, nel Comune di Magliano Romano (RM), Sul posto erano presenti:

- Il Custode Immobiliare, Avv. Francesca Giangiorgi;
- Il C.T.U. nominato dal Giudice, Ing. Mario Restante;
- Un ausiliario del C.T.U., geom. Pietro De Paolis.

In tale sopralluogo si prendeva atto che gli esecutati non erano presenti all'interno dell'immobile, per cui dopo ripetuti suoni al citofono ci rispondeva il figlio degli esecutati affermando che i suoi genitori non erano in casa e lui non poteva farci accedere all'interno.

Preso atto di quanto ci riferiva il figlio degli esecutati, abbiamo concluso le operazioni peritali senza alcun esito, ed il Custode ha recapitato nella cassetta della posta degli esecutati una nota con la quale informava gli stessi dell'avvenuto sopralluogo con esito negativo, senza accedere all'interno dell'immobile per poter effettuare tutte le operazioni peritali di stima del medesimo, necessarie per poter effettuare la vendita.

Il secondo accesso sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare veniva fissato dal Custode immobiliare, Avv. Francesca Giangiorgi, di comune accordo con lo

- Il Custode Immobiliare, Avv. Francesca Giangiorgi;
- Il C.T.U. nominato dal Giudice, Ing. Mario Restante;
- Un ausiliario del C.T.U., geom. Pietro De Paolis.

Attraverso il sopralluogo è stato effettuato il rilievo completo dell'immobile, unitamente alla relativa documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



L'immobile è ubicato nel Comune di Magliano Romano (RM), in Via Romana n. 137, ed è censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 18, part.lla n. 450, sub. n. 1, Categoria A7, classe 3°, Vani n. 3 e Rendita Catastale pari ad € 340,86. L'immobile si sviluppa su tre piani: Piano interrato, piano terra e piano primo, con accesso al piano terra, ove è presente anche un piccolo giardino privato come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

[REDACTED]

discrete condizioni di manutenzione. L'edificio risulta essere di recente costruzione, poiché è stato edificato ex novo con il Permesso di Costruire n. 178, del 9/09/1992, prot. n. 2680, rilasciato dal Comune di Magliano Romano (RM), in data 10/09/1992 e si presentava rifinito, abitabile e dotato degli impianti tecnologici, per cui non sono necessari interventi di straordinaria manutenzione.

Con PEC in data 25/05/2022, lo scrivente C.T.U. ha effettuato al Comune di Magliano Romano (RM), la richiesta di accesso agli atti, per acquisire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice (documentazione rilasciata via PEC dal Comune di Magliano Romano in data 19/10/2022).

Tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è stato riscontrato che per

[REDACTED]

Edilizia n. 178, prot. n. 2680, del 9/09/1992, come da documentazione riportata in allegato.

L'immobile esecutato (part. n. 450, sub. n. 1), presenta una superficie utile appena sufficiente per le tre persone che attualmente ospita, come si evince nella planimetria allegata.

Per quel che riguarda il progetto assentito e rilasciato con la suddetta concessione edilizia n. 178/92, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, Arch. Liberata Carta, con nota prot. n. 3900, del 19/10/2022, rimessa in allegato, afferma che è stato rinvenuto in archivio e trasmesso al CTU soltanto un progetto firmato solo dal progettista, senza un timbro del Comune e senza neanche la firma del Sindaco che lo ha rilasciato.

In base a quanto confermatomi per le vie brevi dal medesimo responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Liberata Carta, l'edificio quadrifamiliare assentito con licenza edilizia n. 178/92 (part. n. 450), ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare (Sub. n. 1), non possiede né il Certificato di Collaudo Statico e Sismico della Struttura portante, né il prescritto certificato di agibilità (obbligatorio) previsto



dalle norme vigenti (art. n. 24 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i), in assenza dei quali l'immobile non può essere assolutamente agibile (non abitabile).

La mancanza del Certificato di collaudo statico della struttura portante, nonché la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile rendono lo stesso inagibile e/o non abitabile.

Dal sopralluogo effettuato in data 18/06/2022, è emerso che, rispetto al progetto assentito dal Comune di Magliano Romano con il Permesso di Costruire n. 178, del 9/09/1992, sono stati riscontrati alcuni abusi edilizi come si vedrà in seguito.

E' stato, altresì, esperito in loco il sondaggio di mercato effettuato presso agenzie immobiliari del luogo, tendenti ad accertare il più probabile valore di mercato di unità immobiliari similari della zona urbana del territorio del Comune di Magliano Romano, ove è situato l'immobile oggetto di esecuzione, ed è stato preso in esame anche il valore di mercato del medesimo immobile fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare, mediante l'apposito sportello fornito dall'Agenzia delle Entrate di Roma.

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

QUESITO PRELIMINARE A):

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 (*estratto del catasto e certificati delle iscrizione 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 eventuali mancanze;

RISPOSTA

I dati catastali riportati nel Pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dallo stato dei luoghi rilevati dal C.T.U. La Via dove è ubicato l'immobile (Via Romana n. 137), coincide con quella indicata nel pignoramento. Dalla documentazione presente in atti, risulta che è stato depositato il Certificato Notarile rilasciato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla conservatoria dei registri immobiliari di Roma, relativamente all'immobile sopra descritto.



QUESITO PRELIMINARE B):

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

RISPOSTA

Il titolo di provenienza dell'immobile è stato fornito in copia, via mail dalla proprietaria [REDACTED] e viene riportato in copia in allegato.

Risulta dallo stesso, che gli esecutati avevano acquistato tale immobile il 30/09/2003, con atto pubblico di compravendita stipulato a Roma in Via Ezio n. 24, presso lo studio del Notaio Dott. Antonio Manzi, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con atto pubblico Rep. n. 70.453, Raccolta n. 26.708.

Il precedente proprietario dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere, in base all'atto di vendita su indicato, [REDACTED]

QUESITO PRELIMINARE C):

Acquisisca, ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

RISPOSTA

Il certificato di matrimonio (allegato in atti), è stato rilasciato dal Comune di Roma in data 19/05/2022. Dallo stesso si evince che il matrimonio è stato celebrato in data 22/12/1990 e non risulta alcuna annotazione marginale. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, come risulta dall'atto di proprietà, è stato acquistato in data 30/09/2003 per l'intera quota di possesso (1/1), dagli attuali coniugi esecutati, [REDACTED] parti uguali per la quota di ½ cadauno, in regime di comunione legale dei beni, dopo aver contratto il matrimonio, per essere destinato alla loro prima abitazione.

La presente esecuzione immobiliare riguarda entrambi i coniugi esecutati, in qualità di proprietari del suddetto immobile, [REDACTED]

QUESITO PRELIMINARE D)



Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, che ne siano i titolari;

RISPOSTA

L'immobile risulta essere solo di proprietà di entrambi i coniugi, per la quota di ½ cadauno e non risultano ulteriori diritti reali sul medesimo bene.

QUESITO PRELIMINARE E)

Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

RISPOSTA

Non sussistono divergenze tra il diritto pignorato e quello di cui gli esecutati sono titolari. Non sussistono difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del Catasto. Sussistono invece difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e soprattutto rispetto al progetto rilasciato dal Comune di Magliano Romano.

Dispone altresì che l'esperto:

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

Risposta

Trattasi di un immobile ben individuato sulle planimetrie e sulle mappe catastali, è ubicato nel territorio del Comune di Magliano Romano (RM), in Via Romana n. 137.

L'immobile esecutato si sviluppa su tre piani: - piano terra con angolo cottura, soggiorno e Pranzo (con superficie utile di mq. 23,15); - piano interrato con superficie non residenziale, in quanto non inclusa nella volumetria fiscale dell'immobile (con superficie non residenziale di 22,54 mq.) e - piano primo con letto, bagno e ripostiglio (con superficie utile pari a mq. 21,66).

L'immobile è censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 18, part. n. 450, sub. 1, part.lla n. 456, sub. n. 9 (graffate); PT-1 - S1, Cat. A7, classe 3 di vani n. 3 e Rendita Catastale pari ad €



340,86. Fa parte dell'immobile esecutato un giardino esterno (di mq. 92,67) al quale si accede da un cancello esterno.

- 2) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione, ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Risposta

L'immobile alla data del secondo sopralluogo (18/06/2022), si presentava occupato dai



- 3) Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Risposta

Non si sono riscontrati vincoli di alcun genere, come risulta: - dal titolo di proprietà



Certificato di Destinazione urbanistica del terreno, rilasciato dal Comune di Magliano Romano in data 19/10/2022, per la ex part. n. 450.

- 4) Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente;

Risposta

Non risultano vincoli di alcun genere, come risulta dal titolo di proprietà su indicato e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, trattandosi di un immobile compreso in una porzione di costruzione quadrifamiliare con accesso indipendente, che non prevede ulteriori immobili (senza condominio).



- 5) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Risposta

L'immobile, ubicato in Zona "C1" (Espansione), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano Romano (RM), in data 19/10/2022, è stato legittimato dal Comune di Magliano Romano, con la Concessione Edilizia n. 178, prot. n. 2680, del 9/09/1992, rilasciata dal Sindaco.

Inoltre, dal sopralluogo congiunto del 18/06/2022, effettuato dal CTU unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Francesca Giangiorgi, e ad un collaboratore del CTU (geom. Pietro De Paolis), si sono riscontrati i seguenti abusi edilizi, rispetto al progetto assentito e rilasciato dal Sindaco con la concessione edilizia n. 178/1992.

- ***Cambio di destinazione d'uso del piano interrato, da cantina a camera da letto;***
- ***Costruzione del bagno al Piano interrato, non previsto nel progetto assentito;***
- ***Ampliamento della superficie non residenziale del Piano interrato (di circa 5 mq.), non realizzando l'intercapedine laterale sui muri perimetrali prevista nel progetto;***
- ***Mancata realizzazione del bagno al Piano Terra, previsto nel progetto assentito;***
- ***Al piano primo è stata ampliata la camera da letto a scapito del ripostiglio;***
- ***Realizzazione di un portico esterno, in corrispondenza dell'entrata esterna, di mq. 8,00 circa, con struttura portante in legno, non previsto nel progetto assentito.***

Tutti gli abusi edilizi realizzati all'interno dell'immobile (ad eccezione del cambio di destinazione d'uso del piano interrato da cantina ad abitazione, della realizzazione del bagno e della mancata realizzazione dell'intercapedine laterale al piano interrato), sono ritenuti non sostanziali dallo scrivente C.T.U. per cui sono da ritenersi sanabili con apposita CILA in sanatoria, da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Magliano Romano, previo versamento di un minimo di € 1.000,00 di oblazione da versare al medesimo Ente.

Il cambio di destinazione d'uso del piano interrato, da cantina ad abitazione, non potrebbe essere sanato in quanto si verrebbe a verificare un incremento sostanziale della volumetria fiscale dell'edificio, che non sarebbe consentita dalle N.T.A. del vigente PRG.



Per sanare tale abuso occorre effettuare il ripristino della originaria destinazione d'uso (cantina), ivi compresa la realizzazione dell'intercapedine laterale sui muri perimetrali.

Il bagno al piano interrato risulta essere abusivo, per cui deve essere demolito e ricostruito al piano terra, come previsto nel progetto assentito dal Comune di Magliano Romano.

Il portico esterno, non presente nel progetto assentito, è da ritenersi invece non sanabile per la presenza dei vincoli paesaggistici, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano Romano in data 19/10/2022, per cui, per tale abuso è prevista soltanto la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Riassumendo: - per il portico esterno, che non può essere sanato per la presenza dei vincoli paesaggistici, è prevista soltanto la demolizione; - per il cambio di destinazione d'uso del piano interrato, che non può essere sanato per l'incremento della volumetria fiscale non consentita dalle N.T.A del vigente P.R.G., è previsto il ripristino della originaria destinazione d'uso (cantina), ivi compresa la realizzazione dell'intercapedine sui muri perimetrali e la demolizione del bagno non previsto nel progetto assentito dal Comune, oppure potrebbe essere sanato con la richiesta di sanatoria ai sensi dall'art. n. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e s.m.i., ovvero art. n. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/01; - per quel che riguarda invece gli abusi interni, è possibile ottenere la sanatoria presentando un'apposita CILA postuma versando un minimo di € 1.000,00 di oblazione.

- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. n. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e s.m.i., ovvero art. n. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta

Per l'immobile esecutato non è stata presentata alcuna richiesta di condono edilizio e nessuna richiesta di accertamento di conformità edilizia e non è stato redatto alcun verbale edilizio da parte del Comune di Magliano Romano (RM), come viene certificato dal



Comune di Magliano Romano con nota prot. n.3900, del 19/10/2022, rimessa in allegato. Gli abusi edilizi non sostanziali di cui sopra, rispetto al titolo abilitativo originario, rilasciato dal Comune di Magliano Romano con Concessione Edilizia n. 178, prot. n. 2680 del 9/09/1992 (mancata realizzazione del bagno al piano terra e ampliamento della camera da letto al piano primo), possono essere sanati, con una CILA in sanatoria, versando un'oblazione minima al Comune di Magliano Romano, pari ad € 1.000,00.

Il cambio di destinazione d'uso, l'ampliamento e la realizzazione del bagno al piano interrato, possono essere sanati con l'art. n. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e s.m.i., ovvero art. n. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ai sensi ex L. n. 326/03 e L.R. n. 12/04, versando la somma di € 110/mq. x 22,54 mq. = € 2.479,40 a titolo di oblazione, più il versamento degli oneri concessori pari a € 55/mq. 22,54 mq. = € 1.239,70.

Il Portico esterno non può essere sanato per la presenza dei vincoli paesaggistici, come risulta nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, per cui lo stesso dovrà essere demolito. Il costo di demolizione è pari a circa € 1.000,00 stimato a corpo.

- 1) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta

L'immobile, come si evince dall'atto di proprietà e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano Romano, non è gravato da alcun censo, livello o uso civico e non deriva da detti titoli poiché è di proprietà esclusiva degli esecutati.

- 2) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta

Non si riscontrano spese ordinarie e/o straordinarie di gestione o di manutenzione dell'immobile, trattandosi di una porzione di immobile facente parte di una costruzione quadrifamiliare con entrata indipendente, non facente parte di un condominio.



DISPONE che l'esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

Risposta

L'immobile, allo stato attuale, può essere reso legittimo da una CILA in sanatoria, dalla richiesta di sanatoria ai sensi ex L. n. 326/03 e L.R. n. 12/04 da richiedere a seguito dell'aggiudicazione, nonché dalla demolizione del portico antistante (non sanabile).

Per sanare gli abusi edilizi formali e sostanziali sopra indicati, occorre una spesa di € 1.000,00 + € 2.479,40 + € 1.239,70 + € 1.000,00 = € 5.719,10 cui si aggiungono le spese tecniche, pari a circa € 2.000, per un totale generale pari ad € 7.719,10

Successivamente all'ottenimento della CILA in sanatoria e del Permesso a Costruire in sanatoria, va ripresentata la diversa distribuzione degli ambienti (rispetto a quella assentita dal Comune) presso il NCEU (spese tecniche).

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

STIMA DELL'IMMOBILE



Si precisa che il valore venale dell'immobile viene calcolato in base allo stato attuale, per una superficie commerciale totale pari a: **Superficie Commerciale Totale = 92,61 mq.**

La tabella di cui sopra, è stata redatta in base alle misurazioni eseguite in loco e si riferisce ai valori della superficie utile e della superficie commerciale dei singoli vani abitativi.

Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale dell'immobile; cioè trattasi di quel valore economico che verrebbe attribuito all'unità immobiliare qualora oggi la si mettesse in vendita sul mercato. Il valore venale è, quindi, un criterio o aspetto economico, che, al pari degli altri, risponde ad un giudizio d'equivalenza tra il bene in esame ed una determinata quantità di moneta. Deve essere considerato, pertanto, quel valore (definito, appunto, come il più probabile valore di mercato) che il bene assume nel mercato immobiliare medesimo.

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico comparativo per valori tipici, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare. Tale stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi, pertanto, ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, paragonato altresì al prezzo di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

1 - Caratteristiche posizionali estrinseche (K₁): attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali (Es. facile accessibilità al centro o al posto di lavoro), ed ambientali (es. salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nella rete viaria, etc.). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35 % al 10 %, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali, del 25% del prezzo.

2 - Caratteristiche posizionali intrinseche (K₂): sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, etc., che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente;



anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25 % del prezzo di mercato.

3 - Caratteristiche tecnologiche (K₃): rappresentano il costo necessario (aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20 % del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.

4 - Caratteristiche produttive (K₄): sono il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesegibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, per i quali l'influenza massima, non supera di norma, il 10 % del prezzo di mercato. Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benché sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi. Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del **LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** nonché di pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi di mercato (redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari) e con la **diretta conoscenza della zona urbana**. Non bisogna dimenticare, tuttavia, che i dati base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari, fanno riferimento a beni **ordinari** e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta **in normali condizioni di mercato**. Il C.T.U. con la visione e rilievo dell'unità immobiliare nonché l'accurato controllo delle superfici e/o volumi commerciali ha identificato (inserendo i coefficienti di funzionalità alle superfici e volumi) **lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura**.

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una **piccola banca dati**, limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso dell'ultimo semestre dell'anno **2021**.

Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i **criteri di aggiornamento** e di **adeguamento** di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo.



È stata appositamente realizzata una **scala di coefficienti** determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dall'immobile in parola. Applicando il procedimento **sintetico per valori tipici** viene assegnata, per ogni caratteristica su esposta, un coefficiente correttivo **K_i** che tenga conto in più o in meno dello scarto massimo e minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario:

$$V_m = V_{ma} \times \sum_i K_i \quad [1]$$

Sostituendo, pertanto, i valori attribuiti e mediando i **valori di mercato**, ottenuti dalle ricerche esperite, con i valori desunti con il procedimento **SINTETICO PER VALORI TIPICI** si perviene alla determinazione del valore unitario di stima del bene *de quo*.

Da ricerche di mercato su immobili simili nella zona sono stato desunti i **prezzi unitari base** (per metro quadro di superficie), che oscillano intorno ai 1.200 €/mq.

Tale valore di mercato, risulta altresì paragonabile al valore indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia del Territorio per il Comune interessato, riportato in allegato (che varia da 950,00 €/mq. a 1.400 €/mq). Moltiplicando i prezzi unitari base per ciascuno dei predetti coefficienti correttivi **K_i** ed, in ultimo, per l'area delle superfici commerciali desunte dal rilievo planimetrico, si ottiene il valore di stima del bene.

Il valore di stima medio, riferito al mq. di superficie commerciale, è pari a circa 1.200,00 €/mq. (si fa presente che per l'edificio in esame, come affermato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale per le vie brevi, non è stato redatto il certificato di collaudo statico, per cui lo stesso immobile non può essere agibile. In assenza del prescritto certificato di agibilità, ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01 e smi l'immobile in esame non può essere abitato. Tenendo conto dei coefficienti su indicati (K1 = 0,90; K2 = 0,9; K3 = 0,95; K4 = 0,95), diviene: 0,90 x 0,9 x 0,95 x 0,95 x 1.200,00 = 877,23 €/mq.

Il valore di stima della U.I. è pari ad €/mq. 877,23 x 92,61 mq. = € 81.240,27.

Tale somma va decurtata delle spese che l'acquirente dovrà sostenere al Comune per la CILA in sanatoria, per la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, per la demolizione



del portico e per le spese tecniche, per un totale di € 7.719,10 per cui il valore dell'immobile è di € 81.240,27 - € 7.719,10 = € 73.521,17 e tale somma deve essere ulteriormente decurtata dell'ulteriore 10% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi, ottenendo il valore di mercato reale dell'immobile 66.169,05.

Pertanto il valore commerciale finale dell'immobile è pari ad **€ 66.169,05**

Si comunica che in data 8/11/2022, è stata inviata la presente bozza di C.T.U. agli esecutati [REDACTED] all'indirizzo mail indicatomi dagli stessi chicca1947@hotmail.it al Custode Giudiziario designato Avv. Francesca Giangiorgi francescagiangiorgi@gmail.com ed allo studio legale Lucibello & Associati con mail PEC seguente: giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it in qualità di difensore, senza ricevere alcuna osservazione in merito alla bozza trasmessa.

Ritenendo di avere esaurientemente assolto il mandato conferitomi dalla S.V., il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente consulenza tecnica, unitamente al sottostante.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di vendita dell'immobile in favore dei [REDACTED]
2. Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Magliano Romano (RM);
3. Stralcio della planimetria catastale e planimetria della situazione attuale, commerciale;
4. Progetto allegato alla concessione edilizia;
5. Planimetria dell'immobile da sopralluogo e valore venale dell'immobile (al mq.), rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona interessata;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magliano Romano;
7. Valore venale fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
8. Documentazione Fotografica dell'Immobile.
9. Certificazione Notarile con nota di trascrizione.

Tivoli li 26/11/2022



IL C.T.U.
Dott. Ing. Mario Restante

