

TRIBUNALE DI VELLETRI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Esecuzione Immobiliare n. 203/12 promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A.

vs



C.T.U. arch. Fabrizio Pistolesi  
Via E.R. Galvaligi n.16 - Velletri  
Cod.fisc.PST FRZ 55R15 L719H  
tel. 06.9630248 fax 06.23320161  
P.e.c.: *f.pistolesi@pec.archrm.it*



## TRIBUNALE DI VELLETRI

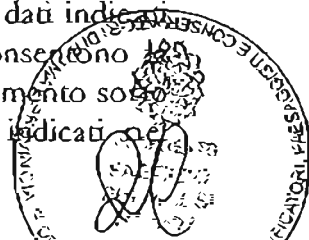
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.203/12 promossa da:  
ITALFONDIARIO S.P.A.

vs

Il sottoscritto arch. Fabrizio Pistolesi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.e C. di Roma e Provincia al n. 8807, con studio professionale in Velletri Via E.R. Galvaligi n. 16, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Riccardo Audino, veniva nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico nell'udienza del 10 luglio 2013.

Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al Sig. G.E., dallo stesso riceveva i seguenti quesiti:

- 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 vent'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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso, 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...);
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione del bene; 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;

- 4) 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;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) 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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47;
- 7) 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) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevo l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

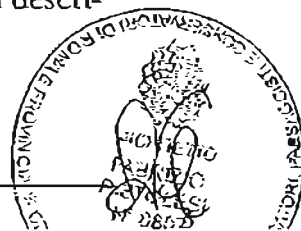
- 12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dopo aver acceduto ai luoghi di causa in data 07.05.2014, come da verbale d'accesso allegato, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Compatri e agli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma il sottoscritto è in grado di fornire le seguenti risposte ai quesiti:

#### 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”.

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. . Oggetto dell'esecuzione sono i beni immobili che di seguito si descrivono:



Locale commerciale ad uso trattoria pizzeria con annessa corte di pertinenza sito nel Comune di Monte Compatri in via Giovanni delle Bande Nere civico 3, distinto in catasto fabbricati del Comune di Monte Compatri al foglio 31, particella 555 graffato alle particelle 558/1107, cat. C1 classe 2 per l'intera proprietà intestata a [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre acquisito gli atti di provenienza degli immobili di cui sopra:

- Atto di compravendita del Dott. Marini Elisei Paride, notaio in Roma, repertorio n. 18869/4106 del 15 febbraio 2005, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 19 febbraio 2005 nn. 9898/5805, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà del locale commerciale distinto al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al foglio 31, part. 555 graffato alle particelle 558 e 1107.

Sulla base delle risultanze documentali è stata verificata continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- Alla data del 12 aprile 2013 la porzione immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecompatri al foglio 31, part. 555 graffata alle particelle 558 e 1107.

Infine in base al certificato notarile è stato predisposto il seguente :  
stato delle trascrizioni a favore de [REDACTED]

- Atto di compravendita del Dott. Marini Elisei Paride, notaio in Roma, repertorio n. 18869/4106 del 15 febbraio 2005, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 19 febbraio 2005 nn. 9898/5805, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà del locale commerciale distinto al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al foglio 31, part. 555 graffato alle particelle 558 e 1107.

- Al suindicato [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per divisione da se stesso e da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di divisione per notar Maurizio Ermini del 13/07/1977, rep. 352/95, trascritto addì 23/07/1977 ai nn. 16527/13663 e successiva nota di rettifica per errata assegnazione dei beni trascritta addì 02/12/1977 ai nn. 25544/20707;

- Il primo atto di provenienza ultraventennale consiste nella denuncia di successione di [REDACTED] denuncia numero 33 volume 135, trascritta il 01/08/1938 al numero 11183 di formalità.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio a carico dei nominativi sopra indicati

- Pignoramento di immobili del 04/05/2012 nn. 20610/14349 emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 27/01/2012 contro [redacted] a favore di Italfondario S.p.a., con sede in Roma, che è procuratore della parte creditrice Intesa San Paolo S.p.a., con sede in Torino, gravante sull'immobile oggetto della esecuzione immobiliare 203/2012;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario accesa in data 19/02/2005 nn. 9899/2515 atto notarile pubblico per notar Marini Elisei Paride (Roma) del 15/02/2005, rep. 18870/4107, per euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila,00) a garanzia di euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila,00) contro [redacted] a favore San Paolo I.M.I. S.p.a. con sede in Torino gravante sull'immobile oggetto della esecuzione immobiliare 203/2012;

Quanto oggetto di esecuzione risulta per la piena proprietà a [redacted] e risulta correttamente descritto nell'atto di pignoramento.

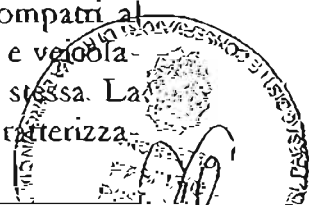
**QUESITO 2:**

“descrive, previo necessario accesso, 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...)”.

Il pignoramento oggetto dell'esecuzione riguarda :

- Locale commerciale ad uso trattoria pizzeria con annessa area scoperta in via Giovanni delle Bande Nere numero 3, sviluppato sul solo piano terra. Il locale è composto da: sala ristorazione, cucina e due bagni; il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecompatri al foglio 31, particelle 555, 558 e 1107 graffate, cat. C/1, classe 2, consistenza catastale di metri quadrati 121,00 (centoventuno), rendita catastale Euro 2.699,52, confinante con: proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] per più lati, salvo altri.
- L'unità immobiliare ha ingresso e affaccio su un solo lato, in parte su corte di proprietà esclusiva distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecompatri al foglio 31, particella 555 e in parte su area cortilizia di proprietà comune distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 556 (accessorio comune ad ente urbano).

Il fabbricato oggetto di esecuzione è un locale commerciale destinato fino a poco tempo fa (anno 2009) a trattoria pizzeria, composto dal solo piano terra, ubicato nell'ambito del centro storico del Comune di Monte Compatri nelle immediate vicinanze di piazza Giuseppe Garibaldi. L'ingresso al locale avviene attraversando la citata proprietà comune distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al foglio 31, particella 556 alla quale si accede attraverso un cancello pedonale e veicolare, corte condivisa con i proprietari degli immobili che affacciano sulla corte stessa. La corte in prossimità dell'ingresso è attualmente destinata a parcheggio ed è caratterizza-



ta da una pavimentazione in porfido. La facciata principale della trattoria è di colore arancio ed è protetta da una tettoia in legno coperta con tegole in cotto di colore rosso. La pavimentazione esterna sottostante alla tettoia è realizzata con piastrelle quadrate in cotto lucido, materiale con il quale è rivestita anche la scala di accesso alla copertura del ristorante, lasciata a terrazzo con il manto impermeabile a vista. Gli infissi e le finestre, compresa la porta di ingresso al locale, al momento del sopralluogo, risultavano smontati per i lavori di ristrutturazione in corso che interessano anche i locali interni. La sala ristorazione è caratterizzata da un grande camino e da colorine in gesso sovrastate da archi. I pavimenti sono in gres-porcellanato di forma quadrata di colore bianco. Le pareti sono rivestite in cartongesso ancora non pitturato come anche i soffitti, questi ultimi decorati con elementi puntuali di forma circolare che fungono da centri per i lampadari, anche essi mancanti a causa dei lavori. La cucina ha l'accesso diretto sulla sala ristorazione e si presenta con pareti rivestite con piastrelle tipo gres-porcellanato o monocottura di colore bianco. Il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso supportati da struttura metallica. Il ristorante è dotato di doppi servizi igienici, ognuno dei quali suddiviso in bagno e antibagno. Il primo bagno è rivestito con piastrelle di colore verde mentre l'altro di colore rosa. Le finiture di tutti gli elementi che compongono la trattoria, anche se in via di ristrutturazione, sono di buona qualità.

Calcolo delle superfici utili o di calpestio:

Le superfici utili commerciali rilevate sono:

LOCALE	MISURE (larghezza e lunghezza al netto di nicchie, sguinci e riseghe)	MQ. (da rilievo)
<u>Sala ristorazione</u>	$(9,74 + 5,83) \times 10,26/2$	79,87
<u>Cucina</u>	$(7,32 \times 8,46) / 2$	30,98
<u>Bagno 1</u>	$((3,50 + 3,35) \times 1,36/2) + (0,30 \times 3,35/2)$	5,16
<u>Bagno 2</u>	$((3,76 + 3,54) \times 1,41/2) + (0,25 \times 3,54/2)$	5,58
	totale superfici utili commerciali	121,59

Al locale commerciale è annessa una corte esclusiva, precedentemente utilizzata per banchetti all'aperto, di mq. 550 (catastali) individuata con la particella 555 del foglio 31.

### QUESITO 3:

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione del bene; 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”.

Tutti i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

#### QUESITO 4:

“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”.

La planimetria catastale dell'immobile in atti, corrisponde a quanto rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, a meno di piccole difformità consistenti nell'avvenuta demolizione di una parete divisoria con un locale magazzino, che l'esecutato come riportato nel verbale di sopralluogo, ha demolito per problemi di infiltrazioni e che dovrà essere ripristinata per la conformità dell'immobile ai titoli edilizi legittimanti.

#### QUESITO 5:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.  
L'area di sedime del fabbricato ricade, nella zonizzazione del vigente P.R.G. del comune di Monte Compatri, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. n.9 del 30.03.2006 in : Zona A - Centro Storico. Le norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico prevedono per tali aree: nell'ambito della zona A, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 72/195, ogni interventi deve essere subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. In mancanza di detti strumenti attuativi possono essere consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e di restauro conservativo senza aumento della volumetria esistente e modificazioni delle struttura degli edifici. Salvo quanto previsto dal comma precedente nella zona A è consentito l'intervento edilizio diretto mediante concessione, e previo parere dell'Ufficio Regionale per i Beni Ambientali, nel caso di risanamento igienico di edifici o di parte di essi adibiti esclusivamente ad abitazione, sempre che non rivestano carattere monumentale o storico ai sensi della L. 01/06/1939 nr. 1089, anche se non ancora vincolati. In occasione del risanamento igienico il Sindaco può richiedere la contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente.

Gli edifici ricadenti in detta zona, che hanno un interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare, ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

#### QUESITO 6:

“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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato





disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47°.

Gli accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montecompatri hanno dato come esito il rinvenimento di vari titoli edilizi afferenti l'immobile oggetto di consulenza, in ordine cronologico:

- Concessione Gratuita per Esecuzione Lavori Edili nr. 2511 rilasciata in data 27/10/1979, con la quale il [redacted] viene autorizzato alla ristrutturazione, il consolidamento e la realizzazione di una tettoia esterna, del locale distinto al Carasto Fabbricato al foglio 31 particella 555;
- Concessione Edilizia n.2651 del 4 ottobre 1980, citata nell'atto di trasferimento dell'immobile da [redacted] a stipula notaio Paride Marini Elsei rep.n.18869, racc.n.4106 del 15 febbraio 2005, ma non presente nel fascicolo comunale.
- Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47 del 28/02/1985, prot. 3776 pratica n. 302 del 26/03/1986. Tale domanda non ha ancora ottenuto il titolo legittimante per carenza documentale per la quale è stata inoltrata dal Comune di Montecompatri richiesta di integrazione documentale con lettera del 01/12/2010 prot. 24763;
- Autorizzazione edilizia del 13/01/1992, prot. nr. 405/92, per lavori di sistemazione del locale ristorante sito nel Comune di Montecompatri, in via Giovanni dalle Bande Nere, 3, comprendenti:
  - a. sostituzione della copertura di stuoie con pannelli di plastica, nella zona aperta posta a quota superiore rispetto alla sala ristorazione;
  - b. realizzazione di un piccolo vano monta-carichi porta vivande per servire i posti in giardino;
  - c. collocazione di tende da sole per ombreggiare il giardino;
  - d. montaggio di ringhiere lungo il perimetro della copertura;
- Dichiarazione di Inizio Attività prot.n.19495 del 12.11.2003, citata nell'atto di trasferimento dell'immobile da [redacted] a stipula notaio Paride Marini Elsei rep.n.18869, racc.n.4106 del 15 febbraio 2005, con riferimento alla Sentenza del Tribunale di Roma n.1704/2003, ma non presente nel fascicolo comunale

Nel fascicolo Comunale sono stati rilevati anche una serie di esposti per la disponibilità della corte comune individuata dalla particella 556 del foglio 31 e per presunti illeciti edilizi, ed in particolare:

1. 24 ottobre 1980 da parte di [redacted]
2. 31 ottobre 1980 richiesta di accesso agli atti da parte di [redacted]
3. 6 novembre 1980 – precisazioni sull'esposto del 24 ottobre e denuncia di variazioni sull'assentito da parte di [redacted];
4. 16 novembre 1980 sopralluogo dell'Ufficio Tecnico;
5. 15 luglio 1981 secondo esposto da parte di [redacted] e diffida al Sindaco per la revoca della Concessione dell'anno 1979;

6. 18 novembre 1981 terzo esposto e diffida a mezzo di Ufficiale Giudiziario.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti il Comune di Monte Compatri emette in data 8 agosto 2012 due distinte ordinanze di demolizione:

1. Ordinanza n.10/2012 per demolizione del volume in ampliamento mediante *demolizione di parete divisoria e di ulteriori n.2 bagni bagno, antibagno, che si presentano allo stazzo rustico, sprovvisti di pavimentazione e di idonee rifiniture ...*
2. Ordinanza 11/2012 per demolizione *struttura a portico in legno e copertura in tegole di dimensioni ml6,00 x ml 1,45 ...*

Dall'esame del fascicolo e degli atti sopra descritti il sottoscritto C.T.U., confortato dai colloqui con i responsabili dello Sportello Unico del comune di Monte Compatri, ritiene che l'attuale stato dell'immobile non possa essere ritenuto conforme ai titoli legittimanti. In particolare si rileva il mancato rilascio a tutt'oggi del Permesso di costruire in sanatoria a seguito dell'istanza di condono ai sensi della L.47/85, che definirebbe legittimandolo, lo stato dell'immobile all'anno 1986. Il rilascio però di successivi edilizi sia di natura provvedimentale : *Autorizzazione n.405 del 13 gennaio 1992*, che non provvedimentale : *D.I.A. prot. n.19495 del 12.11.2003 non diffidata*, lascia presupporre che la domanda di sanatoria possa essere legittimata con rilascio del titolo edilizio a sanatoria semplicemente a seguito delle integrazioni documentali richieste con lettera del 01.12.2010 prot. n.24763 e al pagamento delle relative somme a conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori finora versati, nonostante la dichiarazione riportata nella stessa richiesta di integrazione in cui viene scritto che: *la mancata presentazione della sottoelencata documentazione, entro TRE MESI dalla richiesta, comporterà l'improcedibilità della domanda led i conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria.*

Tale tesi trova riscontro nella successiva documentazione ed in particolare nelle due ordinanze di demolizione parziale riferite a lavori eseguiti in aggiunta a quelli indicati nell'istanza di sanatoria e non a quelli riportati nei grafici a corredo della domanda di condono, che corrispondono all'attuale planimetria catastale in atti, che invece vengono considerati legittimi e quindi non inclusi nell'ordinanza di demolizione.

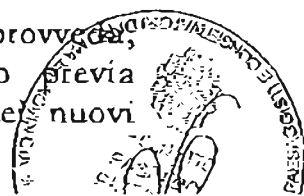
Pertanto l'immobile potrà essere legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico a seguito delle demolizioni e ripristini previsti nelle due ordinanze del 08.08.2011 n.10 e 11 e alla consegna della documentazione tecnica richiesta con lettera del 01.12.2010 prot. n.24763 oltre al pagamento delle relative somme a conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori finora versati e del danno ambientale.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a quantificare gli oneri per i lavori di ripristino e per la documentazione tecnica da integrare e per il danno ambientale, che verranno indicati e sottratti dalla valutazione dell'immobile nella risposta al successivo quesito 12. \*

Nel fascicolo edilizio non è presente nessuna certificazione di agibilità dell'immobile.

#### QUESITO 7:

"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provve-  
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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

I beni pignorati costituiscono un unico lotto.

#### QUESITO 8:

"dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078".

L'immobile non è stato pignorato pro quota.

#### QUESITO 9:

"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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".

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella piena disponibilità del proprietario, interessato da lavori di ristrutturazione e quindi al momento libero da ogni attività e, come da dichiarazione dell'esecutato privo di contratti di locazione in essere.

#### QUESITO 10:

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

Non trattasi di caso del genere.

#### QUESITO 11:

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di

vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Dalle verifiche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte Compatri, è stato possibile accertare che sull'immobile sono presenti i seguenti vincoli: L'area nella quale l'immobile è situato, è sottoposta a vincolo paesaggistico per dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi degli art. 134 comma 1° lett. "a" e 142 comma 1° lett. "m" del D.Lgs. 42/2004, di cui agli articoli 8, 41, 43 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Gli estremi del provvedimento di tutela, recepito da PTPR, sono i seguenti:

	<b>Rispetto linee archeologiche</b>	
VINCOLO allegati		linee_archeo <u>PTPR art41</u>
	<b>Beni d'insieme (c,d)</b>	
OBJECTID_1		144
Cod. vincolo ministero		120139
Nome		Comprensorio Colli Tuscolani
Tipo dispositivo		DM
Data dispositivo		4/2/1954
Data GU o BURL		4/23/1954
N° GU o BURL		93
ID Regione Lazio		cd058_008
VIGENTI		vigenti alla data adozione PTPR
allegati		<u>PTPR art8</u>



	<b>Rispetto centri storici</b>
Fascia di rispetto allegati	150 <u>PTPR art43</u>

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

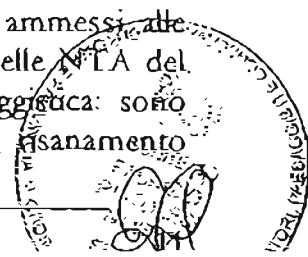
e.1) nuove costruzioni e ampliamenti fuori dalla sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazione di torri antenne e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali inferiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica;

Gli interventi edilizi in modifica dello stato esteriore dei luoghi, sono ammessi alle condizioni stabilite per il "Paesaggio degli insediamenti Urbani" (art. 27 delle NTA del PTPR, Tab "A" e "B") e previa acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica: sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento



conservativo e ristrutturazione edilizia, con ampliamento massimo del 20% delle volumetrie esistenti.

#### QUESITO 12:

“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”.

Per determinare il più probabile valore degli immobili è stato adottato il criterio di stima “sintetico” basato sulla determinazione del valore di mercato.

Al fine della determinazione del valore venale commerciale o “di mercato” della proprietà oggetto dell’esecuzione, si è tenuto conto dell’epoca di costruzione, dell’attuale stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell’ubicazione e del tipo di finiture delle pertinenze e dei servizi.

La determinazione del valore venale commerciale viene fatta, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, raggugliata con i criteri di calcolo previsti dal D.P.R. 138/’98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale) tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio riferiti all’ultimo semestre pubblicato : 2° semestre 2013, redatto sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Per l’area in oggetto: Centro Storico – Montecompatri, con Codice di zona: B1, Microzona catastale n.1, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Commerciale, con stato di conservazione Normale, vengono dall’OMI indicati Valori di Mercato compresi da un minimo di Euro 1.800,00 al mq., ad un massimo di Euro 2.600,00 al metro quadro.

Da verifiche effettuate dal sottoscritto presso le principali agenzie immobiliari di zona per immobili simili o assimilabili, tali valori sono risultati congrui e considerando la posizione centrale e le peculiarità dell’unità immobiliare, il sottoscritto ha individuato come il più probabile un valore di mercato pari a:

Euro 2.000,00 / mq

Tale valore è stato poi raggugliato con coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dell’orientamento dell’appartamento, dell’esposizione, dell’affaccio, del taglio planimetrico, della presenza o meno dei balconi e delle pertinenze, della luminosità,

della vetustà, delle finiture, dello stato di manutenzione, del tipo di riscaldamento, dell'efficienza energetica, delle condizioni dello stabile, della possibilità di parcheggio nella zona, dei trasporti pubblici e dei servizi. Il calcolo, riportato nel dettaglio nelle schede allegate ha portato alla determinazione del coefficiente correttivo totale pari a 0,60876.

Considerato che il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere a quello utilizzato per la determinazione del valore della zona, e che il Borsino dell'OMI si basa sulle superfici calcolate secondo i criteri dettati dall'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n.138, il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo tali principi o direttive e viene dettagliato nelle schede di calcolo allegate.

- **Locale commerciale :**

Superficie Commerciale: mq. 245,13

Il calcolo della superficie ha tenuto conto della superficie scoperta della corte di pertinenza esclusiva del locale (misurata in mq. 462) computata al 20 % come prescritto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 allegato C lett. d, per unità immobiliari inquadrate nel gruppo T, categoria T1.

**CALCOLO ESTIMATIVO:**

Valore zona mq. 2.000,00 x Coefficiente correttivo totale 0,60876 =  
Valore / mq. Euro 1.217,52

Superficie commerciale mq. 245,13 x Euro 1.217,52 = Euro 298.450,68

Come indicato nella risposta al quesito 6, dal calcolo del valore commerciale dell'unità immobiliare, al fine della commerciabilità della stessa, va detratto il costo per il ripristino previa demolizione delle parti abusivamente realizzate e precisamente indicate nelle due ordinanze di demolizione e ripristino dell'originario stato dei luoghi emesse dal Comune di Monte Compatri il 08.08.2011 n.10 e 11.

- **Calcolo costi per la legittimazione del bene:**

Visto quanto già riportato in risposta al "quesito 6", si elencano di seguito le spese necessarie per legittimare l'immobile, da sottrarre al valore commerciale sopra stimato.

1. **Versamenti richiesti nella domanda di integrazione documentale:**

○ Conguaglio oblazione abusivismo edilizio	€	695,41
○ Versamento del 50% della somma dovuta a conguaglio dell'oblazione degli abusi edilizi	€	695,41
○ Onere concessori per ritiro condono edilizio	€	682,36
○ Diritti di segreteria per condono edilizio	€	81,43
○ Diritti di istruttoria per condono edilizio	€	203,72

**Totale da versare € 2.358,33**

2. **Versamenti richiesti nella domanda di integrazione documentale per sanzioni amministrative previste dall'art.167 del D.Lgs.n. 42/04 (danno ambientale):**



o Calcolo (valore catastale x 4%) =  
 Valore catastale = Rendita catastale Euro 2.699,62 rivalutata del 5% x  
 40,80 (per i fabbricati delle categorie C/1 ed E) =  
 2.699,62 x 1.05 x 40,80 = 115.651,72 (valore catastale)  
 115.651,72 x 4% = Euro 4.626,07 ( sanzione danno ambientale)

3. Oneri per il ripristino dello stato dei luoghi come richiesto dalle ordinanze di demolizione, computati in riferimento al bollettino regionale della Regione Lazio riferito all'anno 2012 :

o Demolizione muratura €/mc 101,44 x mc 3,67	€	372,18
o Rimozione controsoffitto €/mq 6,97 x mq 32,74	€	228,20
o Demolizione pavimento €/mq 9,81 x mc 32,74	€	321,18
o Rimozione tettoia €/mq 17,04 x mq 8,70	€	148,25
o Oneri per carico e scarica €/mc 57,62 x mc 19,5	€	1.123,59

Totale costi opere € 2.193,40

4. Oneri professionali per la documentazione tecnica necessaria per la definizione della pratica di condono e acquisizione del N.O. archeologico e paesaggistico :  
 € 2.500,00

o Onorario

Totale somma punti 1,2,3,4 € 11.677,80

La somma sopra riportata deve intendersi esclusa degli oneri fiscali, costi di sicurezza e costi di cantierizzazione, da valutare in funzione delle metodologie di intervento al momento dell'esecuzione delle opere e valutabili in termini forfetari in ulteriori Euro 2.500,00.

**VALORE FINALE DEI CESPITI IMMOBILIARI**

**Euro 298.450,68 - 11.677,80 - 2.500,000 = 284.272,88**

da arrotondarsi a .

**Euro 284.000,00 (duecentottantaquattromila/00)**

Velletri, 07.05.2014



IL C.T.U.

Arch. Fabrizio Pistolesi

22