

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

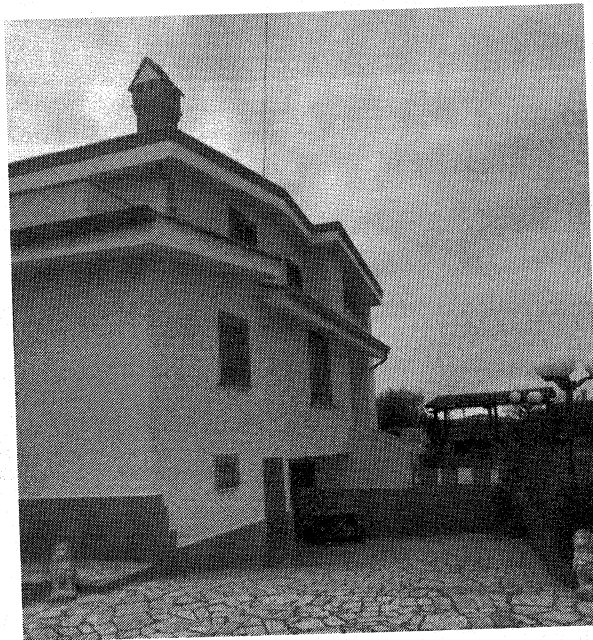
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CTU

Ing. Silvia Magni

U® 2± U, ad nUØx| xC&® U° »--± Ú,æsl Èp&EUY | K&K&OU Y& | »@, ýæ&é&é! | X! 'ç&é! III ð&ç! e'æç! I I I é! ç&é



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Collocati in [redacted] 4/4
Codice Catastrale [redacted]
Via della Campania n. 15
00075 - Anzio (RM)
N. [redacted]

CONFINI

Tale unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4 particella 1046 subalterno 501-502, piano seminterrato, terra e primo, insiste sulla particella 1046, che confina:

- ad est con la particella 761,
- a sud con la particella 1047,
- ad ovest con la particella 876,
- a nord con la particella 200.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-cantina	150,00 mq	174,89 mq	0,20	34,98 mq	3,00 m	s1
Abitazione	130,80 mq	156,99 mq	1,00	156,99 mq	3,00 m	T
Abitazione	100,00 mq	116,23 mq	1,00	116,23 mq	2,80 m	1
veranda	35,80 mq	35,80 mq	0,95	34,01 mq	3,00 m	T
balcone	33,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	2,80 m	1
Giardino	1598,00 mq	1598,00 mq	0,180	287,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				643,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				643,05 mq		

La particella 1046 foglio 4, su cui insiste il fabbricato, ha una superficie di 1.773,00 mq, attualmente è classificato al catasto terreni come ente urbano, (corte dell'edificio - Sub 501). In data antecedente all'accatastamento del fabbricato oggetto di stima, tale terreno era classificato come "bosco ceduo".

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

U... ..



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2006 al 15/05/2021	[REDACTED] 14/05/1948 C.F. CLORNE...	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1046, Sub. 501-502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14 VANI Rendita € 2.241,42 Piano S1-T-1

La particella 1046 foglio 4 subalterno 501 e 502 si è originata dai seguenti immobili soppressi:

- foglio 4 particella 376 subalterno 1
- foglio 4 particella 376 subalterno 2
- foglio 4 particella 376 subalterno 3
- foglio 4 particella 376 subalterno 4
- foglio 4 particella 376 subalterno 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1046	501		A7	3	14 vani	345 mq	2241,42 €	S1-T-1	502	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso è buono, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.



Art. 34 Zona S3 Zona agricola vincolata:

In tale zona sono consentite soltanto costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 25.000 e possono avere cubatura massima di 0.03 mc/mq e un'altezza non superiore a ml 7.50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non presenta certificate di agibilità..

L'immobile ad uso residenziale, oggetto di esecuzione, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio dopo il 1967, e successivamente è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi Legge 47/85 presso il Comune di Nettuno(RM) con istanza prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475, a nome del S. [REDACTED]

La particella 1046 su cui insiste il fabbricato, per effetto del P.R.G. approvato con deliberazione G.R. n.568 del del 22 Maggio 1973 e confermato dalla variante, approvata con deliberazione G.R. n.647 del 12 Febbraio 1985, risulta interessata dalla previsione di potenziamento dell'attuale sede stradale e relativa fascia di rispetto. Quota parte del terreno e del fabbricato risultano interessate dalla previsione di potenziamento dell'esistente viabilità e relativa fascia di rispetto della Strada Provinciale Padiglione - Via della Campana- Nettuno(RM), per la quale la fascia di rispetto, in base al DM 1404 del 01/04/1968, risulta essere pari a 20,00 metri dal confine stradale, pertanto il dipartimento viabilità e infrastrutture della Provincia di Roma ha espresso parere negativo (determinazione dirigenziale RU3287 del 25.06.2013) al rilascio del nulla osta della pratica di sanatoria in oggetto.

Nella domanda di sanatoria è stata rilevata un'incongruenza, evidenziata anche nel parere della Provincia di Roma- dipartimento viabilità, tra i valori delle superfici da sanare, riportati nella domanda di condono, di cui i modelli n.47/85 A-R acquisiti al prot. del Comune di Nettuno con n.18697 pos. 5475 del 30/09/1986 e quelli riportati nell'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria.

Inoltre durante il sopralluogo è emerso che l'immobile presenta delle ulteriori difformità rispetto all'elaborato grafico in sanatoria, presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno, in particolare:

- diversa distribuzione interna,
- chiusura parte della veranda al piano terra
- diversa disposizione delle aperture finestrate
- destinazione d'uso del piano seminterrato e realizzazione della scala di collegamento con il piano terra.

Il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

U... ..



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della consistenza del compendio pignorato, si procede alla costituzione di un unico lotto di vendita. Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 villino o ubicato in via della Campana n.13- Nettuno (RM), e relativa corte, distinto in catasto del medesimo comune al foglio 4 particella 1046 sub 501-502.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via della Campana n°13

L'immobile oggetto di stima è un villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM).

Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stato edificato tra il 1967 e il 1975 dal [REDACTED], in assenza di concessione edilizia, e successivamente è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85, prot. 18697 del 30/09/1986, posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità-concessioni-espropri".

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale.

Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato.

Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone.

Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente la corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino, in cui sono state realizzate delle costruzioni piccola entità prive di regolare concessione edilizia: un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da documentazione fotografica e planimetrica allegata.

In data 19/02/2021, come da avviso inviato all'esecutore [REDACTED] Sig. Colacci Romano ([REDACTED]), tramite raccomandata n. [REDACTED] del giorno 07/02/2021, la scrivente alle ore 10.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Risposta, da parte dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magni Silvia, ai quesiti posti dal Giudice Dott. Enrico Colognesi nell'udienza del 27/07/2021 relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 368/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
C. I. n. 1/2020/1001

contro

[REDACTED]
C. I. n. 1/2020/1001
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CTU

Ing. Silvia Magni

Il presente documento è stato generato automaticamente dal sistema di archiviazione e gestione dei documenti. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Distrettuale di Velletri.

La sottoscritta Ing. Magni Silvia, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, risponde ai quesiti posti dal Giudice Dott. Enrico Colognesi all'udienza del 27/07/2021, in merito all'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n° 368/2020:

- Quesito n.1 :*“Se la domanda di sanatoria sia stata rigettata definitivamente”*

In riferimento alla richiesta della sottoscritta, presentata in data 24/09/2021 prot.59529 nella quale si richiede la procedibilità e sanabilità della richiesta di condono del 30/09/1986 prot.18697 pos.5475 [redacted], l'ufficio Tecnico del comune di Nettuno, con nota prot. 61533 del 05/10/2021 (Allegato n.1), ha dichiarato che la pratica non è procedibile ed il fabbricato non è sanabile in quanto con giusta Determina Dirigenziale n.3287 del 25/06/2013, a firma del Dirigente del Servizio I “Gestione Amministrativa Appalti Viabilità ed Espropri” del Dipartimento II—Viabilità e Infrastrutture Viarie della Provincia di Roma, è stato rilasciato parere negativo al rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art.33 della Legge ri.47/85 e s.m.i. in quanto il fabbricato in questione insiste sulla fascia di rispetto della sede stradale Strada Provinciale Padiglione Nettuno al Km 0+200 circa” e non rispetta la normativa sulle distanze, poste a tutela del nastro stradale.

- Quesito n.2 : *“Se sia possibile eseguire dei lavori che permettano la concessione della richiesta/ richiedibile, Specificando i relativi costi.”*

Dall'analisi della pratica edilizia in oggetto e dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del comune di Nettuno è emerso che è possibile sanare il volume esterno al vincolo imposto dall'allargamento della sede stradale, in seguito alla presentazione di una pratica edilizia che autorizzi i lavori necessari a rendere tale porzione di fabbricato funzionale e staticamente autonoma rispetto alla porzione da demolire, il tutto previo un'accurata analisi statica della struttura portante esistente. La porzione di fabbricato sanabile si sviluppa su tre livelli, di cui uno a destinazione non residenziale e gli altri due abitativi, con superficie rispettivamente pari a 37 mq il piano primo, e 25 mq oltre 13 mq di terrazzo il secondo, il tutto come evidenziato nella planimetria presente in allegato (Allegato n. 2).

Di seguito si elencano i lavori necessari alla sanatoria della porzione di fabbricato escluso dalla fascia di rispetto della sede stradale:

- demolizione della porzione di fabbricato non sanabile, prevedendo il taglio della muratura perimetrale e dei solai lungo il limite dato dalla fascia di rispetto dell'allargamento della sede stradale,
- realizzazione della parete in muratura portante o cemento armato da collegare alla struttura esistente, con relativa fondazione, necessaria a delimitare il volume sanabile, in seguito alla demolizione di una porzione di edificio compreso nel vincolo di allargamento stradale,
- realizzazione della scala di collegamento e relativi fori dei solai per permettere il collegamento dei 3 piani.
- ristrutturazione della porzione di fabbricato sanabile, realizzando e/o ripristinando gli impianti, i servizi igienico sanitari, la distribuzione degli spazi interni, e delle aperture finestrate, il tutto per rendere il fabbricato abitabile, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria.

Si è eseguita una stima dei relativi costi tenendo conto dei prezziari della Regione Lazio:

- demolizione della porzione di fabbricato esistente non sanabile, e ripristino dell'area di sedime, pari a euro 50.000,00
- opere strutturali necessarie a rendere la porzione di fabbricato, non compresa nella fascia di rispetto delle sede stradale, strutturalmente autonoma, pari a euro 30.000,00,
- opere provvisoriale necessarie (ponteggi) all'esecuzione delle opere, pari a euro 2.000,00,
- ristrutturazione della porzione di fabbricato sanabile, realizzando e/o ripristinando gli impianti, i servizi igienico sanitari, la distribuzione degli spazi interni e delle aperture finestrate, al fine renderlo abitabile dal punto di vista igienico sanitario, pari a:

- 700,00 euro al mq per la parte abitativa,
- 350,00 euro al mq per la parte non residenziale,

per un importo complessivo di 61.350,00 euro,

- progettazione delle opere necessarie per rendere funzionale la porzione di fabbricato sanabile, e completamento della sanatoria del 30/09/1986 prot.18697 pos.5475 a nome di [REDACTED], pari a euro 12.000,00,
- Sicurezza dei luoghi di lavori nel rispetto del Dgls 81/2008 e s.m.i. pari a euro 4.500,00,
- Direzione lavori pari a euro 4.500,00.

Le spese totali per la realizzazione delle opere necessarie alla sanabilità della porzione di fabbricato sono pari a **164.350,00 euro**.

Per quanto riguarda la stima del compendio immobiliare, quest'ultima è stata determinata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato nel comune di Nettuno, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in oggetto, applicando coefficienti incrementativi o decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato. Il valore unitario di mercato è stato determinato analizzando i seguenti valori riferiti a beni comparabili a quello in oggetto in condizioni ordinarie:

- i dati desunti da indagini di mercato nel comune di Nettuno, attraverso consultazioni di pubblicazione di settore e borsini immobiliari,
- la pubblicazione delle valutazioni immobiliari OMI nel comune di Nettuno (RM),

Pertanto il valore dell'immobile, in seguito ai lavori necessari per renderlo funzionale come civile abitazione, è stato stimato pari a 1.450,00 euro/mq per la porzione abitativa e pari a 700,00 euro/mq per la porzione non residenziale, oltre la stima della corte esterna all'abitazione non interessata dall'allargamento stradale e del terreno agricolo oggetto di futuro esproprio, per un importo complessivo di **150.078,00 euro**.

Dall'analisi effettuata, oltre ad evidenziare la complessità delle opere da realizzare per rendere strutturalmente autonomo la porzione di fabbricato da sanare, e al fatto che ciò richieda un'attenta analisi strutturale dell'intero edificio, si rileva che il valore dei costi necessari alla sanabilità del porzione di fabbricato, non comprese nella fascia di rispetto dell'allargamento della sede stradale, è maggiore del valore di mercato dello stesso, pertanto nella perizia di stima depositata la sottoscritta aveva effettuato esclusivamente la stima del valore del terreno agricolo di sedime dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la risposta ai quesiti posti nell'udienza del 27/07/2021, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanuvio, li 20/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magni Silvia