
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero,
nell'Esecuzione Immobiliare 826/1996 del R.G.E.

contro

.....

INCARICO

Con udienza del 26.05.2015 il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it;archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, Fax 06 23 326 952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA SANTA BARBARA 8

DESCRIZIONE

Villino con annessa corte esclusiva , sito in zona periferica del Comune di Velletri densamente edificata, ma priva di servizi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA SANTA BARBARA 8

TITOLARITÀ

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

- (1/1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Su	Rendita	Piano	Graffato
	49	38	1		A7	3	14,5		1460,28	T-S1	2

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 14/09/2015

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casadonte Alfiero**

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N^826/1996

Prossima udienza 24.11.2015

PROMOSSA DA :

CONTRO :

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 26 maggio 2015 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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); **acquisire**, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,

- della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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) **accertare** 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 identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) **procedere**, 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) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito

in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare 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, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** 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); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** 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);

- 13) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*), provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
- 14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotta su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita , il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica ;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare ,notificato il 23 ottobre 1996 a mani di impiegata addetta allo studio domiciliatario, trascritto il **7 novembre 1996 alla formalità 3400 numero d'ordine 4561**, il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

“ Villino unifamiliare sito nel Comune di Velletri (RM), località Colle Caldara,

Via Colle Caldara n. 29, elevantesi su due livelli, composto al piano seminterrato da giardino, ingresso, salone, cucina-tinello, bagno, ripostiglio e portico; al piano terra composto da ingresso, salone, due bagni, cucina, tre camere ripostiglio con annesso balcone, il tutto confinante con proprietà , proprietà , proprietà , proprietà o loro aventi causa, salvo altri. Detto villino non risulta ancora censito al N.C.E.U. Del Comune di Velletri ma per esso è stata presentata denuncia di accatastamento con scheda registrata in data 22.08.1985 al n. 8162 di protocollo, a seguito della quale andrà ad assumere i seguenti dati catastali provvisori: partita 10299, foglio 49, particella 39, sub. 1 e 2, Via Colle Caldara, piani S1-T. Il terreno su cui insiste l'intero villino risulta censito al N.C.T. di Velletri al foglio 49, particelle 1208,742,38 e 39. L'ipoteca si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali.

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , è stata depositata in Cancelleria il 7 ottobre 1999.

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata in Cancelleria il 13 novembre 1996 e successivamente il 5 settembre 2003.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza alla debitrice.

2^ QUESITO

descrivere ecc.

L'esperto a seguito di formale convocazione tramite pec inviata al legale della debitrice , ha eseguito l'accesso sui luoghi oggetto della procedura, in Comune di Velletri (Rm) Via Santa Barbara 8 (già Via Colle Caldara n. 29 , il giorno 1° settembre 2015 , ore 15,00 e seguenti.

L'accesso è stato eseguito alla presenza continua e costante del custode giudiziario Avv. Emanuela Volani e della Sig.na (figlia della occupante l'immobile Sig.ra) , che hanno sottoscritto l'allegato verbale.

L' immobile espropriato ubicato nel Comune di Velletri Via Santa Barbara n° 8 ,è costituito da un villino unifamiliare sviluppantesi su due piani : seminterrato e rialzato, realizzato su area distinta al NCT al fg. 49 – p.lla 38 – Ente Urbano di mq. 965 .

Detto villino originariamente riportato al NCEU al fg. 49 – p.lla 39 – subb. 1 e 2 a seguito di variazione per modifica identificativo e successiva modifica toponomastica , operate dall'esperto , ora risulta riportato al NCEU al:

fg. 49 – p.lla 38 – subb. 1 e 2 tra loro graffati - cat. A/7 – cl. 3 – consistenza 14,5 vani – rendita € 1.460,28 – indirizzo : Via Santa Barbara n° 8 – piani T-S1 - intestato : Confina con : Via Santa Barbara, p.lle 955,76,1775,914,1681,1683, salvo altri.

Il villino è localizzato in zona periferica del Comune di Velletri, caratterizzata dall'esistenza di diffuse costruzioni delle quali una percentuale significativa facente parte della cosiddetta “ *edilizia spontanea*”.

All'immobile espropriato si accede da Via Santa Barbara civico 8, attraverso cancello pedonale e carrabile munito di apertura motorizzata. Da detti cancelli si accede alla corte del costruito in parte pavimentata con mattonelle, in parte lasciata a prato naturale. Da detta corte si accede al fabbricato formato da piano seminterrato e piano rialzato.

La costruzione, è stata realizzata con struttura portante in muratura continua formata da blocchetti squadrati di tufo allettati con malta bastarda. Le facciate esterne, solo intonacate , risultano interessate da significativi fenomeni di umidità di natura probabilmente ascendente. La copertura è del tipo a tetto realizzato con solaio laterocementizio formato da travetti prefabbricati con interposte pignatte e soletta di completamento in cls.

Il villino è formato:

- al **piano seminterrato** (catastalmente piano S1) da portico, ingresso, soggiorno , camera, bagno, due ripostigli, centrale termica, lavanderia , sottoscala , e scala di collegamento col piano rialzato. L'utilizzo residenziale del piano terra contrasta con quanto richiesto nella domanda di sanatoria edilizia e con quanto rappresentato nel grafico ad essa allegato. La superficie lorda vendibile è di mq. **145,68**, corrispondente ad una superficie netta di mq.127,06 ; la superficie lorda del portico è di **mq.10,88**, corrispondente ad una superficie netta di mq.10,76.L'altezza utile interna è di ml. 2,14;
- **al piano rialzato** (catastalmente piano T) da: soggiorno, cucina, tre camere , bagno, Wc, e due portici. La superficie lorda vendibile delle porzioni residenziale è di mq. **131,35**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 104,28; la superficie lorda dei portici è di mq. **24,98**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 24,56. L'altezza utile interna è di ml. 2,65 (inferiore ai ml. 2,70 previsti dal D.M.S 5 luglio 1975).

Lo stato d'uso e manutenzione sono nel complesso appena sufficienti, tuttavia si rileva il deterioramento della verniciatura e degli intonaci in alcuni ambienti e nelle facciate esterne .

Le pareti interne sono intonacate e verniciate o rivestite con carta da parati , le pareti dei bagni e quelle della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica. I pavimenti sono parte in mattonelle di monocottura , parte in parquet. Gli infissi esterni del piano seminterrato , sono formati da telai in alluminio elettroverniciato e specchi in vetro camera protetti da persiana in legno o da grata metallica. Gli infissi esterni del piano rialzato sono formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiana in legno; il portoncino d'ingresso del tipo di sicurezza è rivestito con toghe di legno.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: idrico ed igienico sanitario, elettrico, di riscaldamento del tipo autonomo costituito da tubature, elementi

radianti e caldaia alimentata da bruciatore a gasolio. Degli impianti esistenti **non sono** state rinvenute le dichiarazioni di conformità e per quanto è stato possibile accertare non sono conformi alle attuali norme in materia impiantistica. L'impianto di smaltimento delle acque luride, privo della relativa autorizzazione allo scarico, **non risulta** collegato alla fognatura comunale, si ritiene quindi che lo smaltimento possa avvenire tramite fossa biologica e successiva dispersione per sub irrigazione. A tal proposito si evidenzia che il rapporto tra superficie del terreno a disposizione del costruito e volume edificato, **non rispetta** le vigenti norme in materia di scarico attraverso subirrigazione e non è accertabile la distanza tra la eventuale condotta di subirrigazione e: l'esistente fabbricato, altri sistemi disperdenti e condotte – serbatoi o altra opera destinata al servizio potabile.

3^ QUESITO

accertare ecc.

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento differiscono per le motivazioni appresso riportate.

L'originario terreno della superficie totale di **mq. 965**, sul quale fu realizzato il villino, era riportato negli atti del NCT al fg. 49 – p.lle: **38** di mq. 35 – **39** di mq. 745 – **742** di mq. 85 e **1208** di mq. 100. A seguito di inserimento in mappa del fabbricato con tipo mappale del 25.07.1977 n. 8163.525/1985 in atti dal 03/08/1999, furono soppresse le particelle: 39,742 e 1208 e le loro superfici unite a quella della particella 38 che divenne Ente Urbano di complessivi **mq. 965**. Probabilmente per un mero errore materiale, al fabbricato realizzato fu attribuita la particella **39** soppressa, invece della particella 38 come risultante dal tipo mappale. In ragione di quanto precede lo scrivente, al fine di riallineare i dati tra catasto terreni e catasto fabbricati, ha prodotto un docfa per modifica identificativo ed un successivo docfa per variazione toponomastica. I dati riportati nell'atto di

pignoramento hanno esattamente identificato il bene con i dati catastali riportati nell'atto di provenienza al debitore (Rep. 152361/32859 del 11.06.1993 a rogito Notaio di Roma) e come censito al NCEU e al NCT al momento del pignoramento , e lo identificano oggi con i dati catastali derivanti dalle variazioni operata dallo scrivente esperto.

4^ QUESITO

procedere ecc.

L'immobile pignorato è accatastato. Tuttavia l'impianto distributivo rappresentato nella scheda catastale in atti , risulta in parte diverso dallo stato dei luoghi, per la diversa distribuzione e destinazione d'uso del piano S1,trasformato da cantina a residenziale e per la presenza di un vano sottoscala chiuso,non riportato né in mappa né nella scheda di accatastamento. Lo scrivente in considerazione del fatto che **non ritiene** siano assentibili le difformità riscontrate , **non** procederà a variazione catastale , fatte salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del G.E.

5^ QUESITO

indicare ecc.

Come risulta dall' allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 1 settembre 2015 il terreno distinto al NCT al fg. 49 – p.lla 38 costituente corte esclusiva del fabbricato ricade nel vigente PRG del Comune di Velletri in zona “L” di recupero urbanistico con la normativa di cui all'allegato certificato. Detto terreno risulta: interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004; sottoposto alla normativa del Piano Paesaggistico (ambito territoriale 9 Castelli Romani) adottato con delibere Regione Lazio n. 2276/87 e n. 5358/90 , approvato con L.R. 24/98; sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico adottato con DRG n. 556 del 25.07.2007 e successiva DRG 1025 del 21.12.2007 ; ricadere nel perimetro del piano di Assetto del “ Parco suburbano dei Castelli Romani” adottato con delibera

del Commissario Straordinario n. 26 del 22.06.1995.

6^ QUESITO

indicare ecc.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Velletri , si è riscontrato che il villino espropriato è stato realizzato senza il prescritto titolo abilitativo. Per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 , assunta al protocollo generale del Comune di Velletri col n° 41469 del 29.09.1986 ed al protocollo dell'Ufficio Condono col n° 7018. La suddetta sanatoria è stata richiesta per mq. 104,28 di superficie utile residenziale e per mq. 153,05 di superficie non residenziale . L'oblazione è stata autodeterminata in complessive lire 5.260.000 oltre lire 631.000 per maggiorazione 12%. Agli atti del Comune è stato rinvenuto un unica versamento per oblazione pari a lire 1.964.000 riguardante la sola prima rata.

Con raccomandata a.r. , ricevuta dalla richiedente il condono edilizio in data 22.08.1998, il Comune di Velletri al fine di definire la suddetta pratica chiese l'integrazione della documentazione e precisamente: versamento di lire 3.082.376 per oneri di urbanizzazione e lire 1.513.724 per costo di costruzione;bollettini di CC versamenti rate oblazione successive alla prima;documentazione catastale ;perizia tecnica giurata ;nulla osta delle amministrazioni preposte alla tutela delle zone sottoposte a vincolo .

Con successiva raccomandata a.r. prot. 29012 del 03.12.2013 , regolarmente ricevuta dalla richiedente il condono edilizio, il Comune di Velletri ai fini dell'accertamento della sanabilità delle opere realizzate richiese la presentazione della seguente documentazione: visure aggiornate NCEU; certificato di idoneità statica depositato alla Regione Lazio; autocertificazione inesistenza di verbali di abusivismo edilizio relativi al fabbricato in condono;ricevuta accatastamento e planimetrie catastali e visura per eventuale calcolo indennità ambientale; autocertificazione sulla

agevolazione prima casa; nulla Osta degli eventuali Enti tutori dei vincoli.

Con la nota innanzi indicata il Comune informava che trascorso infruttuosamente il periodo di gg. 90 dal ricevimento della raccomandata, si procederà all'improcedibilità dell'istanza di condono, così come previsto dall'art. 2 comma 37 lettera d della legge 23.12.1996 n° 662 e successivo art. 49 comma 7 della legge 27.12.97 n° 449 e conseguentemente al Diniego del Permesso di costruire a sanatoria. Alla data di accesso agli atti del Comune di Velletri , la richiesta documentazione non risultava presentata, e **non è** stato rinvenuto alcun atto formale di diniego alla richiesta sanatoria edilizia.

Per maggior chiarezza sullo stato della pratica di condono, lo scrivente ha chiesto al Comune di Velletri "certificazione di non ostatività alla istanza di condono legge 47/85. Il Comune di Velletri con nota del 28.08.2015 ha certificato:" *che il fabbricato (foglio n. 49 mappale 38) e l'area di sedime non è vincolata ai sensi dell'art. 33 legge n° 47/85; che l'istanza relativa al fabbricato sito in Velletri località Via Santa Barbara n° 8, è in itinere di definizione e a tutt'oggi non è stata integrata ed è quindi priva della seguente documentazione: Certificato di residenza; relazione descrittiva dell'abuso indicante quanto richiesto in allegato;atto notorio riciclaggio denaro attestante che i proprietari non sono indagati per reati previsti dagli artt. 416 bis-648 bis e 648 ter del Codice Penale;visura catastale; nulla osta delle Amministrazioni preposte alle tutele delle zone sottoposte a vincolo D.Leg.vo n° 42/2004; documentazione grafica integrativa. Resta salvo ed impregiudicato ogni accertamento in ordine ad altri requisiti di legge per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni."*

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione inerente la richiesta sanatoria depositata presso il Comune di Velletri, evidenzia:

- la modifica di destinazione d'uso del piano seminterrato trasformato,

con l'esecuzione di nuove tramezzature e opere impiantistiche, da cantina a residenziale;

- la presenza , al piano seminterrato, di un vano sottoscala chiuso;
- la copertura al piano primo, con struttura in legno, di una terrazza .

Di dette modifiche non si conosce l'epoca di realizzazione, ma sicuramente risultavano presenti, almeno quelle relative alla modifica di destinazione d'uso del piano seminterrato , alla data **14.03.2005** , giorno in cui Arch. Rosa Donato Antonio (esperto all'epoca incaricato dal G.E.) eseguì il sopralluogo sull'immobile espropriato.

Si evidenzia l'esistenza sulla corte esclusiva del fabbricato di tre manufatti, realizzati in assenza del prescritto titolo abilitativo ed in violazione delle distanze dai confini di proprietà e tra i corpi di fabbrica, costituiti da un magazzino della superficie coperta di mq. 28,51 e altezza media di ml. 2,54; una tettoia chiusa su tre lati della superficie di mq. 35,58 e altezza media di ml. 2,48; tettoia per ricovero cani della superficie di mq. 15,63 e altezza media di ml. 2,89. Di detti manufatti non si conosce l'epoca di costruzione ma certamente risultava presente la tettoia innanzi descritta, come si evince dalla relazione in atti redatta per lo stesso cespite dall' Arch. Rosa Donato Antonio , in data 14.03.2005 giorno in cui eseguì il sopralluogo .

Si segnala che dopo la richiesta sanatoria edilizia, con atto rep. 152361/32859 dell'11.06.1993 a rogito notaio, l'immobile è stato alienato a favore della odierna esecutata , ma nessuna domanda di voltura della richiesta sanatoria è stata rinvenuta agli atti detenuti dal Comune di Velletri.

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che:” *Le nullità di cui al presente articolo **non si applicano** agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del*

permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che” ***Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge***

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, qualora l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del **31 marzo 2003** (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente le difformità accertate sono da ritenersi **non sanabili**, essendo l'unica data riscontrabile dell'esistenza delle suddette difformità quella del **14.03.2005** , successiva a quella ultima utile coincidente con il **31.03.2003**. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi come risultante dal grafico di rilievo allegato alla domanda di condono edilizio.

7^ QUESITO

indicare ecc.

L'immobile pignorato potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

LOTTO UNICO

- Nel Comune di Velletri (Rm) alla Via Santa Barbara n° 8, piena proprietà del villino con annessa corte esclusiva distinto al NCEU al fg. 49-p.lla 38 (già p.lla 39) subb. 1 e 2 tra loro graffati , cat. A/7 – cl. 3 – consistenza 14,5 vani – rendita € 1.460,28 – indirizzo : Via Santa Barbara n° 8 – piani T-S1 - intestato : Confina con : Via Santa Barbara, p.lle 955,76,1775,914,1681,1683, salvo altri.

Valore € 230.000,00 (Duecento trenta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Immobile realizzato senza il prescritto titolo abilitativo e per il quale è pendente richiesta di condono edilizio da completare , in quanto e se completabile, a cura e spese dell'aggiudicatario. Rilevate: modifica non autorizzata della destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina a residenziale, chiusura di un sottoscala , realizzazione di copertura in legno su terrazzo al piano rialzato . Accertata esistenza sulla corte esclusiva di tre manufatti abusivi. Gli illeciti riscontrati ,a parere dello scrivente, non sono condonabili,pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stati dei luoghi.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile è pignorato per l'intero.

9^ QUESITO

dire ecc.

In sede di accesso l'immobile è risultato completamente arredato e occupato dalla Sig.ra e dalla figlia , in assenza di idoneo contratto trascritto.

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Per quanto è stato possibile accertare l'immobile risulta gravato dai seguenti vincoli:

interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) del decreto legislativo n° 42 del 22.01.2004; sottoposto alla normativa del Piano Paesaggistico (ambito territoriale 9 Castelli Romani) adottato con delibere Regione Lazio n. 2276/87 e n. 5358/90 , approvato con L.R. 24/98; sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico adottato con DRG n. 556 del 25.07.2007 e successiva DRG 1025 del 21.12.2007 ; ricadere nel perimetro del piano di Assetto del “ Parco suburbano dei Castelli Romani” adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 26 del 22.06.1995.

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad

esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/2 (Abitazioni villa e in villino)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda delle porzioni residenziali e le superfici ragguagliate delle porzioni accessorie.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI CESPITI ESPROPRIATI

- Superficie lorda residenziale piano rialzato = mq. 131,35
- Superficie ragguagliata portico e terrazza piano rialzato(rif. lett. c) allegato "C" D.P.R. 138/98
= 30 % = mq 24,98 x 0,30 ;= mq. 7,49
- Superficie ragguagliata piano S1
mq. totali 145,68 (rif. lett. b) allegato "C"
D.P.R. 138/98 = 50% = mq 145,68 x 0,50 ; = mq. 72,84
- Superficie ragguagliata portico piano S1
(rif. lett. c) allegato "C" D.P.R. 138/98
= 30 % del 50% = mq 10,88 x 0,30 x 0,50 ; = mq. 1,63
- Totale superficie = mq. 213,31**
- Superficie ragguagliata corte esclusiva catastale = mq. 819,32(rif. lett.D) allegato "C"
D.P.R. 138/98 si calcola solo la superficie eccedente il quintuplo della superficie catastale calcolata in mq. 213,31, quindi $213,31 \times 5 = 1.066,55 > 819,32$
quindi superficie ragguagliata corte esclusiva pari a mq. 0,00 = mq. 0,00

Superficie totale a base di calcolo = mq. 213,31

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona E2- Extra Urbana , riferiti al 2° semestre dell'anno 2014

- ville e villini (valore per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.350,00

valore massimo €/mq. = € 2.000,00

- ville e villini (valore locativo €/mq x mese)

valore locazione minimo €/mq x mese = € 4,50

valore locazione massimo €/mq x mese = € 6,50

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, e all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene dover applicare i valori minimi, quindi **€/mq. 1.350,00 e €/mq x mese 4,50**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

1° METODO

Superficie totale lorda = **mq. 213,31**

Affitto presunto € 4,50/mq x mese = 4,50 x 213,31 = € 959,89 arrotondato a **€ 960,00**

- Affitto annuo presunto = € 960,00 x 12 = € 11.520,00
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 4,00 %

Determinazione valore

Reddito lordo = € 11.520,00

V = € 11.520,00: 0,040 = € 288.000,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'appartamento con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = **mq. 213,31**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 1.350,00**

VALORE = 213,31 x €/mq 1.350,00 = € 287.968,50 arrotondato a € 288.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (288.000,00+ 288.000,00) : 2 = € 288.000,00

DETRAZIONI :

Per inapplicabilità della garanzia per vizi;

per ripristino stato dei luoghi (demolizione porzioni

abusive non condonabili - ripristino destinazione d'uso

piano S1 e terrazzo piano rialzato);per spese definizione

condono edilizio, in quanto e se definibile;per

mancaza del certificato di agibilità,per mancaza

dell' autorizzazione allo scarico;per mancaza

delle dichiarazioni di conformità degli impianti;per

incertezza sui tempi di effettiva immissione in possesso;

20% del valore stimato = € 57.600,00

Restano = € 230.400,00

In C.T. € 230.000,00 (Duecento trenta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobile realizzato senza il prescritto titolo abilitativo e per il quale è pendente richiesta di condono edilizio da completare , in quanto e se completabile, a cura e spese dell'aggiudicatario. Rilevate: modifica non autorizzata della destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina a residenziale, chiusura di un sottoscala , realizzazione di copertura in legno su terrazzo al piano rialzato . Accertata esistenza sulla corte esclusiva di tre manufatti abusivi. Gli illeciti riscontrati ,a parere dello scrivente, non sono condonabili,pertanto l'aggiudicatario

dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stati dei luoghi.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

13^ QUESITO

indichi ecc.

L'attestato di prestazione energetica (APE) , non presente, è stato redatto e allegato alla presente - Classe energetica "G"

14^ QUESITO

referire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti nell'ordine posto nel verbale di giuramento. L'esperto provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, e dei relativi allegati ,almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita .

15^ QUESITO

inviare ecc.

L'esperto provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

16^ QUESITO

intervenire ecc.

L'esperto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di

rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

17^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata alla presente.

18^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: la planimetria catastale dei beni, le variazioni docfa, le visure catastali, la documentazione fotografica, la documentazione comunale, il certificato di destinazione urbanistica, certificato di non ostatività alla istanza di condono edilizio; l'atto di provenienza al debitore, l'APE (attestato prestazione energetica).

19^ QUESITO

segnalare ecc.

L'accesso è stato eseguito alla presenza continua e costante del custode giudiziario e di uno degli occupanti l'immobile , che hanno sottoscritto il verbale d'accesso.

20^ QUESITO

provvedere ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, è allegata alla presente.

21^ QUESITO

estrarre ecc.

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione, alla data del conferimento dell'incarico all'esperto , è allegata alla presente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :
l'immobile ,oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **826/1996**

PROMOSSA DA :

CONTRO :

potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

LOTTO UNICO

- Nel Comune di Velletri (Rm) alla Via Santa Barbara n° 8, piena proprietà del villino con annessa corte esclusiva distinto al NCEU al fg. 49-p.IIa 38 (già p.IIa 39) subb. 1 e 2 tra loro graffati , cat. A/7 – cl. 3 – consistenza 14,5 vani – rendita € 1.460,28 – indirizzo : Via Santa Barbara n° 8 – piani T-S1 - intestato :..... Confina con : Via Santa Barbara, p.IIe 955,76,1775,914,1681,1683, salvo altri.

Valore € 230.000,00 (Duecento trenta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Immobile realizzato senza il prescritto titolo abilitativo e per il quale è pendente richiesta di condono edilizio da completare , in quanto e se completabile, a cura e spese dell'aggiudicatario. Rilevate: modifica non autorizzata della destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina a residenziale, chiusura di un sottoscala , realizzazione di copertura in legno su terrazzo al piano rialzato . Accertata esistenza sulla corte esclusiva di tre manufatti abusivi. Gli illeciti riscontrati ,a parere dello scrivente, non sono condonabili,pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stati dei luoghi.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto,

**come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.
1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento
non può per legge essere messo in discussione.**

Velletri 14 settembre 2015

alfiero casadonte architetto