

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Riccardo AUDINO

Procedimento n. 740/10

Promosso da: Aspra Finance Spa

Contro: -----

Pignoramento: Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 08/04/2011 al n. 11660 di form. a favore di Aspra Finance Spa con sede in Milano.

LOTTO 2

Porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), sviluppatasi su piano terra e piano primo censito al NCEU al foglio 53, particella 958, sub 1. L'unità immobiliare è composta al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, al piano primo da numero due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo, con annessa corte esclusiva, locale caldaia e numero tre locali deposito al piano terra, quest'ultimi realizzati abusivamente appaiono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. salvo terzi. L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia; occorre definire la pratica di sanatoria per chiusura patio esterno e procedere all'aggiornamento del catasto. L'immobile è occupato ed è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad €. 239.000,00



In data 23/05/2011, il G.E. dr. Riccardo Audino nominava il sottoscritto arch. Iris Pontecorvi, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e provincia con il n. 14222 e Studio Tecnico in Velletri – Piazza Cairoli n. 37, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Presentatasi e prestato giuramento di rito innanzi al Giudice, dallo stesso riceveva i seguenti quesiti:

- 1) *verificare, prima di ogni 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); 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti 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 (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) *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 in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati 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 interessato,*
- 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 per lo strumento urbanistico;*
- 6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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) *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 pignorato è 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. 1087;

- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati 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 prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14) 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;*
- 15) 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;*
- 16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 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;*
- 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, 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.*

**PREMESSA**

I beni pignorati, di proprietà dei sig.ri -----, ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 08/04/2011 al n. 11660 di formalità, sono i seguenti:

- **Appartamento** sito nel Comune Lanuvio (RM), Via Gramsci 137 (già 89) distinto con il numero di interno 7, posto al piano 1°, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Lanuvio, al foglio 7, particella 389, subalterno 15, categoria A/2, Classe 2, Rendita Euro 534,53.

- **Porzione di Villino bifamiliare**, sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), sviluppatasi su piano terra e piano primo censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ardea al foglio 53, particella 958, sub 1, categoria A/7, Classe 4, Rendita Euro 945,12.

Essendo i beni pignorati divisi in natura, il CTU ha proceduto alla formazione di n. 2 singoli Lotti e precisamente :

LOTTO1

Appartamento sito nel Comune di Lanuvio, Via Antonio Gramsci 137, posto al piano primo e distinto con il numero interno 7 ; l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, numero due camere da letto, una cameretta, bagno, disimpegno, numero due balconi, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 7, Particella 389, Sub 15. L'immobile è occupato dalla figlia di un



esecutato ed è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato, di cui il bene pignorato è porzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sulle pareti esterne.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad €. 131.000,00.

LOTTO2

Porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), sviluppatasi su piano terra e piano primo censito al NCEU al foglio 53, particella 958, sub 1. L'unità immobiliare è composta al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, al piano primo da numero due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo, con annessa corte esclusiva, locale caldaia e numero tre locali deposito al piano terra, quest'ultimi realizzati abusivamente appaiono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. salvo terzi. L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia; occorre definire la pratica di sanatoria per chiusura patio esterno e procedere all'aggiornamento del catasto. L'immobile è occupato ed è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad €. 239.000,00



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile pignorato, oggetto della presente, si trova nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), in un contesto residenziale.

L'immobile fa parte di un complesso di villini bifamiliari realizzati alla fine degli anni '80.

Tor San Lorenzo è una popolosa frazione del comune di Ardea e dista circa 5,00 chilometri dal medesimo comune di Ardea cui essa appartiene.

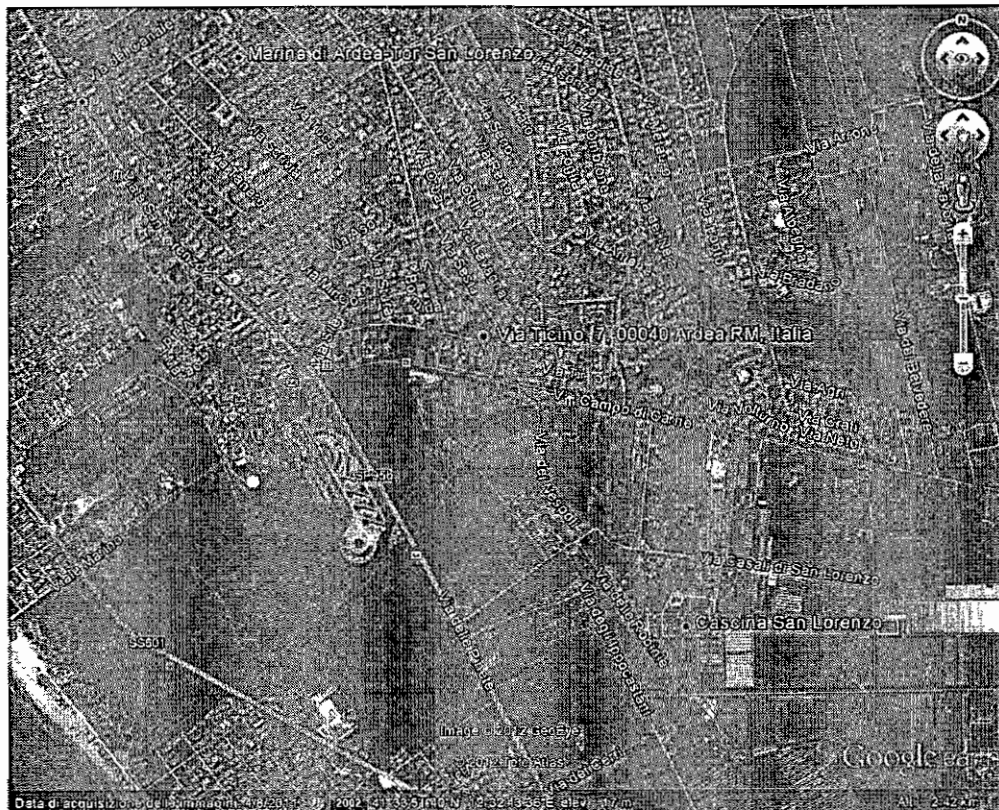




Fig.1 – Vista Aerea del complesso immobiliare, Via Ticino 7- Ardea (RM)

Al fine di acquisire la documentazione relativa all'immobile la scrivente CTU ha effettuato preliminarmente una serie di ricerche presso gli Uffici Catastali per richiedere le visure catastali e copia delle planimetrie depositate presso l'ufficio stesso.

Inoltre, per verificare la conformità urbanistica-edilizia, con raccomandata A/R del 21/06/2011, ha provveduto a richiedere al Comune di Ardea (RM) notizie e documentazione circa l'immobile oggetto della procedura di che trattasi.

In data 22/07/2011, con lettere raccomandate A/R (Cfr. all. n° 4), comunicavo quindi ai debitori l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, fissate per il giorno, 16/09/2011 alle ore 10,00 presso l'immobile sito in Ardea; in data ora e luogo prestabiliti, era presente il Sig. -----

Il C.T.U. provvedeva dunque, alla presenza della nominata parte, ad una dettagliata ispezione dell'immobile, oggetto della presente, sito, nel Comune Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), rilevando lo stato dei luoghi.

Le risultanze di queste operazioni di sopralluogo sono allegate alla presente e sono:

1. Verbali di sopralluogo (Cfr. all. n° 3);
2. Documentazione fotografica (Cfr. all. n° 1);

Quindi, sulla scorta di tutta la documentazione occorrente all'espletamento dell'incarico, si espone quanto appresso.



Quesito n°1- verificare, prima di ogni 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); 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

L'esame della documentazione ipocatastale dell'esperto nominato Notaio Greco Renato, si rimette in allegato, Cfr. all. n° 10.

Quesito n°2 - descrivere, 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.);

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, del quale gli esecutati, Sig.ri ----- sono proprietari ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Ticino n.7 (già 9), è costituito da:



“Porzione di Villino bifamiliare, sviluppatasi su piano terra e piano primo confinante con Via Ticino, villini numero numeri 8, 10 e 21 salvo altri o se variati confini”.

L'unità immobiliare, allo stato di fatto, è composta al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, al piano primo da numero due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo, con annessa corte esclusiva, locale caldaia e numero tre locali deposito al piano terra, quest'ultimi realizzati abusivamente.

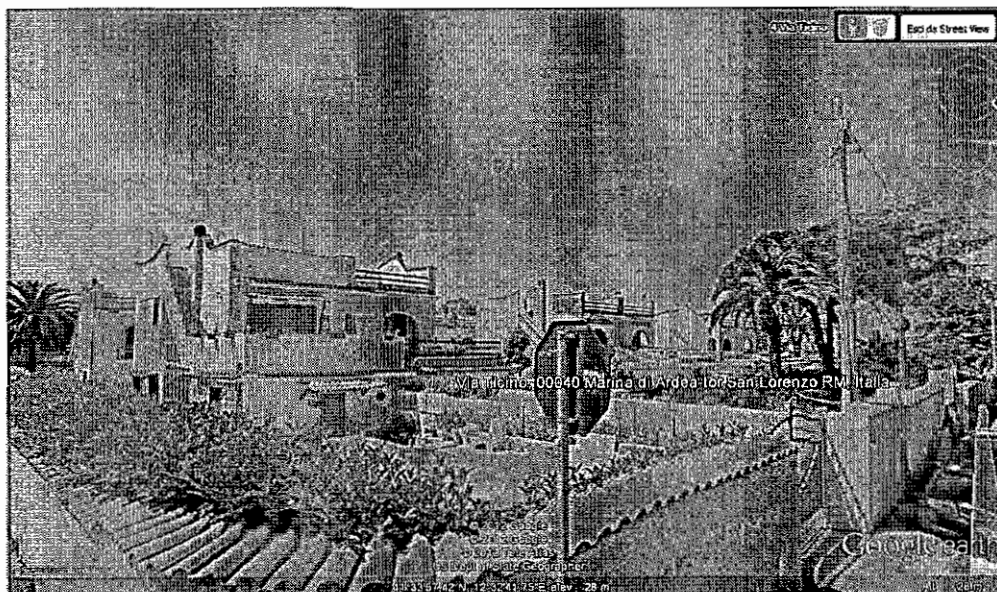


Fig.2 -- Vista del Complesso immobiliare

Al villino si accede direttamente, attraverso un cancello carrabile, da Via Ticino, in corrispondenza del civico 7.

DATI CATASTALI



Quanto sopra descritto risulta Censito al NCEU del Comune di Ardea al Foglio 53, Particella 958, Sub 1, Categoria A/7, Classe 4, Rendita Euro 945,12, in ditta a -----

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

1. Caratteristiche esterne del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa sui seguenti piani: terra e primo, la copertura è a terrazza e vi si accede attraverso una scala esterna dal terrazzo posto al piano primo. La comunicazione verticale fra i vari livelli è attuata a mezzo di vano scale.



Fig.3 – Vista del Villino dalla corte

Il fabbricato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura verticale portante in conglomerato cementizio armato;
- Solaio in laterocemento;
- Copertura a terrazza;
- Pareti esterne del fabbricato intonacate e tinteggiate;
- Zoccolatura pareti esterne in coreno h = 1.20 ml;



– Infissi esterni al piano terra in pvc con zanzariere e grate, al piano primo in legno con zanzariere e grate e sportelloni in legno;

– Corte esclusiva parte pavimenta parte a giardino;

Al terrazzo posto al piano primo si accede anche esternamente dal giardino, tramite una scala a chiocciola in ferro.

2. Caratteristiche interne dell'immobile pignorato

La distribuzione degli spazi è buona.

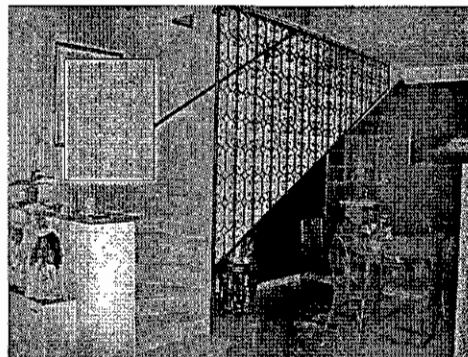
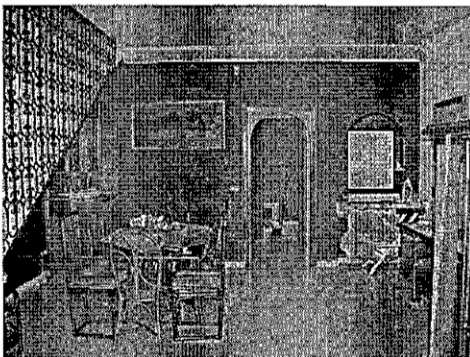


Fig.4 – Zona Soggiorno



L'immobile presenta le seguenti caratteristiche, in dettaglio:

- Intonaci interni del tipo tradizionale;
- Tramezzature in forati da cm 10;
- PIANO TERRA:
- Pavimento degli ambienti in monocottura 33 x 33 cm circa;
- Pareti e soffitto tinteggiati;
- Bagno rivestito con maioliche 10×10 cm circa fino ad un'altezza di metri 2,00, corredato di lavabo, bidè, water e doccia e pavimentazione 13×13cm circa;
- Cucina, rivestimento con maioliche 20×25 cm circa fino ad un'altezza di metri 12,00 circa;
- Soglie davanali in travertino;
- Porte interne del tipo in legno;
- PIANO PRIMO:
- Bagno rivestito con maioliche 20×35 cm circa fino ad un'altezza di metri 2,00, corredato di lavabo, bidè, water e doccia e pavimentazione 20×35 cm circa;
- Pavimenti in monocottura 33 × 33 cm circa;
- Stanze con pareti tinteggiate a lavabile ed i soffitti a tempera;
- Porte interne del tipo in legno;
- Scala interna di collegamento con il piano primo, realizzata in opera, con rivestimento in travertino;
- Terrazzo pavimentato con mattonelle 10 x 20 cm circa;
- Balcone pavimentato con mattonelle 7,5 x 15 cm circa.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico, elettrico, sottotraccia sfilabile, e di riscaldamento con caldaia a pellets, climatizzatori nella camera da letto principale e nel salone.

Nel complesso l'immobile versa in condizioni conservative e manutentive buone.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

L'altezza netta interna al PT ed al P1° è di 3,00 mt circa. L'abitazione sviluppa, allo stato di fatto, una superficie utile di mq. 109,50 circa, mentre l'area non residenziale delle pertinenze a servizio è di mq. 9,00 circa e delle pertinenze di ornamento è di mq. 313,00 circa.

Quesito n°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 in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati 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 interessato;*

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi ad eccezione del numero civico, in catasto e nell'atto di pignoramento Via Ticino n° 9 attualmente Via Ticino n° 7.

Quesito n°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;*

Allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità rispetto alle planimetrie depositate in Catasto, come meglio descritte nel quesito n°6 della presente perizia di stima.



Lo scrivente CTU, avendo riscontrato quanto sopra, ha provveduto a depositare le planimetrie aggiornate del bene pignorato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma (Cfr. all. n° 6):

- Nella planimetria del piano terra, depositata all'Agenzia del Territorio dalla CTU, non sono stati riportati i locali deposito costruiti abusivamente (Cfr. all. n° 9), di cui al quesito n°6, che dovranno essere oggetto di "accertamento di conformità" da parte del Comune di Ardea.
- La CTU ha provveduto altresì alla variazione toponomastica: Via Ticino 7 (già 9).

In Atti, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, è presente estratto di mappa n. 19695 (Cfr. all. n° 2) relativo al complesso di villini bifamiliari di cui il bene pignorato fa parte. Tale estratto identifica l'inserimento del complesso immobiliare, ma non è stato mai inserito in atti dall'Ufficio in quanto da indagini fatte non appare reperibile il relativo tipo mappale del complesso immobiliare; occorre quindi presentare all'Agenzia del Territorio un nuovo tipo mappale.

Considerato quanto premesso si fa presente quanto segue:

- 1) Che il Villino pignorato presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Ardea con licenza edilizia n° n. 310/73, abusi di cui al quesito n°6;
- 2) Che occorre procedere all'accertamento di conformità di tali abusi presso il Comune di Ardea;
- 3) Che successivamente all'accertamento di conformità dovrà essere presentato all'Agenzia del Territorio il nuovo tipo mappale nonchè le planimetrie aggiornate del bene pignorato;



- 4) Che il nuovo tipo mappale investe altrui proprietà essendo il bene pignorato porzione di un villino bifamiliare.

Le spese per l'aggiornamento del catasto verranno apportate come detrazione al valore dell'immobile determinato.

Quesito n°5 - *indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;*

Il fabbricato ricade nella Zona "B6" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Quesito n°6 - *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;*

Da una verifica effettuata dall'Ufficio Edilizia del Comune di Ardea (RM) in riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU con nota del 21/06/2011, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte di un complesso di villini bifamiliari realizzati con licenza edilizia n. 310/73 rilasciata dal Comune di Ardea in data 09/07/76;
2. che successivamente, per l'immobile pignorato, è stata presentata dal Sig. -----, in data 27/02/95 prot.7386, domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n°1395 (Cfr. all. n° 7); la domanda di sanatoria è in itinere di definizione e da completare.



3. che in atti non è presente il Certificato di Abitabilità, salvo errori di archiviazione.

Confrontando lo stato attuale del villino con il progetto autorizzato dal Comune di Ardea con licenza edilizia n. 310/73 risultano delle difformità e precisamente:

- Chiusura del patio al piano terra;
- Realizzazione di numero 3 locali deposito al piano terra, di cui uno sottoscala, come meglio evidenziati nella planimetria di rilievo che si rimette in allegato, (Cfr. all. n° 9), che possono qualificarsi come manufatti pertinenziali a servizio dell'immobile principale.

1. **La chiusura del patio scoperto** al piano terra, appare sanabile come comunicatomi dal tecnico comunale; per tale abuso, come sopra detto, il Sig. -----presentò in data 27/02/95 prot.7386, domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n°1395 (Cfr. all. n° 7); occorrerà quindi procedere alla definizione della domanda di sanatoria in atti al Comune di Ardea.

2. **I locali deposito al piano terra**, realizzati abusivamente, possono urbanisticamente qualificarsi come manufatti pertinenziali a servizio dell'immobile principale, quindi non computabili ai fini della SU, essendo inoltre la loro volumetria inferiore al 20% del volume esistente principale.

A livello normativo, il **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** esclude espressamente le pertinenze dalla definizione di "nuova edificazione" ove stabilisce che sono «*interventi di nuova costruzione*», *quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: [...] la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali»* (articolo 3, lett. e), sotton. e1)) che di questi possono considerarsi nuove costruzioni solo quelli «*che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova*



costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale».

Tale abuso appare sanabile, come comunicatomi anche dal tecnico comunale, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. e/o dell'art. 22 della L.R. 18/2005, **SALVO TERZI E/O DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE** in quanto due dei locali pertinenziali di cui sopra, sono stati costruiti sul muro a confine della proprietà vicina, come meglio evidenziati nella planimetria di rilievo (Cfr. all. n° 9).

Le spese per la definizione della pratica di sanatoria e per l'accertamento di conformità, verranno apportate come detrazione al valore dell'immobile determinato.

Quesito n°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;*

Essendo i beni pignorati divisi in natura, il CTU ha proceduto alla formazione di n. 2 singoli Lotti.

Quesito n°8 - *dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;*

Essendo i beni pignorati divisi in natura, il CTU ha proceduto alla formazione di n. 2 singoli Lotti.



Quesito n°9 - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati 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;

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dal Sig.-----, giusto verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3).

Quesito n°10 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dal Sig. ----- giusto verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3).

Quesito n°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 servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affranzazione o riscatto;

1. Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Regione Lazio, Assessorato Urbanistica - Beni Paesaggistici Art. 134 comma 1 lettera C D.lvo 42/04:

- TAV. A: Paesaggio degli insediamenti Urbani;
- TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR.



Per quanto sopra l'immobile pignorato non risulta assoggettato a vincoli dichiarativi e ricognitivi.

2. Usi Civici

In atti al Comune di Ardea, Ufficio usi civici, è presente Determinazione del Dirigente dell'Area Tecnica, n. 40/06 del 07/02/06 (Cfr. all. n° 13) di liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina gravante sul Foglio 53 part. 958.

Quesito n°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

STIMA ANALITICA

è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.



Il sottoscritto CTU, considerando altresì la capacità di parcheggio del Box, i servizi annessi, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo, di 12.000,00 Euro annui, che rappresentano il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- spese di amministrazione;
- spese di manutenzione;
- spese per ammortamento;
- sfitti ed inesigibilità;
- spese per assicurazioni;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione pari al 15,00 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove;

- Per l'immobile

$R = \text{€. } 12.000,00$ e $S = 15,00 \% \text{ di } R$;

$S = \text{€. } 12.000,00 \times 15,00 : 100 = \text{€. } 1.800,00$;

$R - S = \text{€. } 12.000,00 - 1.800,00 = \text{€. } 10.200,00$ (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$, ove $r = 0,040$;

$\text{€. } 10.200,00 : 0,040 = \underline{\text{€. } 255.000,00}$

**STIMA SINTETICA**

La sottoscritta adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, considerando altresì la valutazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (O.M.I.), lo scrivente CTU ritiene equo attribuire un prezzo pari ad Euro/mq 1.500,00 per mq di superficie commerciale.

▪	Superficie commerciale appartamento:	mq	135,00
▪	Superficie commerciale omogeneizzata delle pertinenze:		
✓	Pertinenze a servizio	mq	4,50
✓	Pertinenze di ornamento	mq	36,00
	TOTALE	mq	175,50

(€.1.500,00 × mq. 175,50) = €. 263.250,00 si approssima ad €. 263.000,00

**CONCLUSIONI E GIUDIZIO FINALE DI STIMA**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si mediano i valori ottenuti dalla stima sintetica ed analitica dell'intera consistenza immobiliare costituita dai seguenti beni :

“Porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), sviluppatasi su piano terra e piano primo censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ardea al foglio 53, particella 958, sub 1, categoria A/7, Classe 4, Rendita Euro 945,12”.

STIMA ANALITICA = €. 255.000,00

STIMA SINTETICA = €. 263.000,00

€. (255.000,00 + 263.000,00) : 2 = €. 259.000,00

Considerando le spese necessarie per ricondurre alla legittimità l'immobile, e precisamente per :

- *Oneri tecnici e concessori per l'accertamento di conformità degli abusi e per la definizione della pratica di sanatoria di cui al Quesito n°6;*
- *Oneri per l'aggiornamento del catasto di cui al Quesito n°5, inclusi gli oneri tecnici;*

che si stimano circa in Euro 15.000,00 da apportare come detrazione al valore dell'immobile sopra determinato avremo:

€. 259.000,00 – €. 15.000,00 = €. 244.000,00

Al valore così ottenuto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento finale dell'2% circa per :



- *incidenza di imprevedibilità procedimentale degli abusi realizzati*

€ 244.000,00 x 0,98 = € 239.120,00 Si approssima ad Euro 239.000,00

Il valore determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 239.000,00 (Diconsi Euroduecentotrentanovemila/00)

Quesito n°13 *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

1. Relazione (Cfr. all. n° 12).

Quesito n°14 *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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaratacinque 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;*

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

Quesito n°15 *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;*



Si conferma la presenza all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, nel caso sia necessario rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quesito n°16 depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 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;

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

Quesito n°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);

Documentazione fotografica (Cfr. all. n° 1).

Quesito n°18 allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;

1. Copia Planimetrie catastali (Cfr. all. n° 5);
2. Copia Visure Catastali (Cfr. all. n° 5);
3. Copia documenti autorizzativi comunali (Cfr. all. n° 7);
4. Copia verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 3);

Quesito n°19 segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione)ogni ostacolo all'accesso;



In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. ----- il C.T.U. ha potuto provvedere all'accesso del bene pignorato.

Quesito n°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;*

Si provvederà a quanto sopra.

Quesito n°21 *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

La scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**LOTTO PER IL BANDO D'ASTA****LOTTO 2**

Porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via Ticino n.7 (già 9), sviluppatosi su piano terra e piano primo censito al NCEU al foglio 53, particella 958, sub 1. L'unità immobiliare è composta al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, al piano primo da numero due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo, con annessa corte esclusiva, locale caldaia e numero tre locali deposito al piano terra, quest'ultimi realizzati abusivamente appaiono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. salvo terzi. L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia; occorre definire la pratica di sanatoria per chiusura patio esterno e procedere all'aggiornamento del catasto. L'immobile è occupato ed è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad €. 239.000,00



Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Velletri, 13 luglio 2012

IL C.T.U.

ARCH. IRIS PONTECORVI

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2 ESTRATTO DI MAPPA
- 3 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 4 LETTERA RACCOMANDATA DI AVVISO DI SOPRALLUOGO
- 5 DATI CATASTALI: VISURE - PLANIMETRIE CATASTALI
- 6 VARIAZIONI CATASTALI
- 7 DOCUMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
- 8 RILIEVI - PLANIMETRIE
- 9 RILIEVO - PLANIMETRIA P.T. CON EVIDENZIATI I N. 3 LOCALI REALIZZ. ABUSIVAMENTE
- 10 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE DELL'ESPERTO NOMINATO NOTAIO DOTT. EDMONDO MARIA CAPECELATRO
- 11 LETTERA RACCOMANDATA INVIATA ELABORATO AL DEBITORE
- 12 RELAZIONE SCHEMATICA - DI CUI AL QUESITO N. 13
- 13 DETERMINAZIONE DI LIQUIDAZIONE USI CIVICI

