

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott.ssa Carmen Margherita Rodà

Esecuzione n. R.G. 2003/2099 – 231/2020 (riunita)

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

INTERVENUTI:

REV Gestione Crediti S.p.a.

Equitalia S.P.A.

Udienza del 16-06-2022 ore 11:00.

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

La S.V. Illustrissima in data 14-04-2021 nominava quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12, in sostituzione dell'Architetto Maria Giulia Picchione.

Che l'ordinanza di nomina veniva notificata al sottoscritto, telematicamente in data 15-04-2021.

In data 16-04-2021 il sottoscritto porgeva giuramento in qualità di esperto estimatore, regolarmente notificata ed accettata dalla cancelleria delle esecuzioni in data in pari data.

Il quesito posto è:

Aggiornamento della stima degli immobili pignorati.

premesse:

- Che all'udienza svoltasi in data 14-04-2022 si precisava che gli immobili oggetto dell'aggiornamento erano distinti in catasto urbano e terreni del Comune di Anguillara Sabazia come segue:

Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED]). **IMMOBILE "B" PERIZIA IN ATTI CTU Arch. PICCHIONE**

Foglio 27 p.lle [REDACTED] Immobile detenuto [REDACTED]

[REDACTED] **(ESCLUSO DALLA PRESENTE PERIZIA IN QUANTO AD OGGI 30-05-2022, non si è potuto accedere).**

Tutto ciò premesso e considerato quanto su riportato, **nonché, della acquisizione di informazioni utili recepite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Anguillara Sabazia,** il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte al suddetto quesito posto con l'ordinanza di nomina.

Visto che la perizia in atti è datata 09-10-2010 con i quesiti posti allora, questo tecnico ritiene opportuno aggiornare la stessa, come di consueto e con i quesiti aggiornati sottostante riportati.

I quesiti sono:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: atto di compravendita – donazione – eredità (accettazione trascritta o meno);
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) invii, 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 trenta 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;
- b) depositi in forma telematica, 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 di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
 - A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
 - C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
 - D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip
 - E, F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di

atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

- intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO **OPERAZIONI PERITALI**

L'immobile è sito nel Comune di Anguillara Sabazia loc. [REDACTED]

Risposta al Quesito n° 1

E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione Ipocatastale in atti, Certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta **"procedura 231/2020"**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura e più precisamente quella datata 01-02-2021, in quanto quella depositata in data 12-01-2021 era erronea nei nominativi, ovvero [REDACTED].

Successivamente in data 31-05-2022 è stata richiesta al Notaio la correzione della relazione, ovvero, per esatta individuazione della trascrizione dell' **atto di Compravendita notaio Caccia di Roma, del 1/10/1991 rep. 90886/3243, che risulta essere Roma anziché Milano. Allegato "A"**

Non è stato possibile consultare la Certificazione ipo-catastale della procedura n. 2003/2009, in quanto non visibile nel fascicolo telematico.

Dati:

L'immobile è sito nel Comune di Anguillara Sabazia loc. [REDACTED]

**Fabbricato in corso di costruzione e terreno circostante.
(catastalmente).**

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia come segue:

- Fg. 27 p.lla [REDACTED] – Categoria F/3 – fabbricato, in corso di costruzione – Tipo mappale del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] – variazione [REDACTED], così intestato:
[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] (prop. ½);
[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] (prop. ½).

Tale documentazione relativamente all'immobile pignorato risulta completa. Allegato "B"

Risposta al Quesito n° 2

Il creditore procedente (procedura 231/2020), ha optato per il deposito della Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta del 01-02-2021.

Si precisa che il suddetto certificato si estende per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso della trascrizione del pignoramento,

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

Risposta al Quesito n° 3

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

Procedura esecutiva promossa da:

- S.A.L.A.N. S.r.l. (p.Iva 00266540555), del 14-04-2009;
- Fino 2 Securitisation S.R.L., del 15-12-2020.

ISCRIZIONE NN. 57766/12329 del 02-10-2008, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Firenze il 24-09-2008 rep. n. 5448/2008 a favore di Etruria Leasing S.P.A., con sede in Firenze, codice fiscale 01990880484, (prop. 1/1) e contro

[REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 22185/11448 del 14-04-2009, nascente dal pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 10-03-2009 rep. n. 3/9, a favore di S.A.L.A.N. SRL., con sede a Narni (TR), codice Fiscale 00236540555 (prop. ½) e contro

[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 39475/6960 del 09-08-2017, nascente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna notificato dal Tribunale di Civitavecchia sezione distaccata di Bracciano il 16-04-2015 rep. n. 666 a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 09976231002, ([REDACTED])

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 54539/37784 del 15-12-2020, nascente dal pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 11-11-2020 rep. n. 2002, a favore di Fino 2 Sicutisation., con sede in Milano, codice Fiscale 09966400963 (prop. 1/1) e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.

Risposta al Quesito n°4

Titoli di Provenienza nel Ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

-atto di Compravendita notaio Caccia di Roma, [REDACTED] trascritto il [REDACTED]
[REDACTED]
acquistano dal sig. [REDACTED] il terreno sito in Anguillara Sabazia, loc. [REDACTED]” distinto all’N.C.T. foglio 27, [REDACTED]
[REDACTED]

-atto di Compravendita notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED]
[REDACTED] con il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
acquista da [REDACTED]
terreno sito in [REDACTED]
[REDACTED]

(già in atti precedente perizia CTU Arch. Picchione)

Risposta al Quesito n° 5

Documento già acquisito e risultante dal fascicolo in atti (Certificazione Notarile), certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta **“procedura n. 232/2020”**.

La stessa è risultata idonea alla procedura dei pignoramenti.

Risposta al Quesito n° 6

L’immobile è sito nel Comune di Anguillara Sabazia loc. [REDACTED]
[REDACTED]

Fabbricato in corso di costruzione, **con struttura precaria** e terreno circostante, ovvero; **CI SI RIPIERTA AL TESTO INTEGRALE DELLA PRECEDENTE CTU e più precisamente:**

...”Si tratta di un appezzamento di terreno, di forma rettangolare, non coltivato, recintato con muro

e cancello su via [REDACTED] avente superficie di mq. 5.000 mq.

In fondo al lotto, verso il confine con le part.lle 162, 163, è in corso di costruzione un edificio di tipo residenziale, sviluppatosi su due livelli fuori terra ed un piano interrato, attualmente allo stato rustico, con predisposizione d'impianti al piano terra. Una scala conduce al piano primo dove sono ancora in corso i lavori di realizzazione della copertura. L'ingombro a terra di tale costruzione è di m. 19,40 x 15,10. Circa lo sviluppo planimetrico e volumetrico dei tre livelli:

-la **superficie** del piano terra è di ca. 292,94 mq. L'altezza interna utile al piano è di m. 2,85;

-la superficie del **piano primo** è di 292,94 mq; le altezze al piano sono di m. 4,00 al colmo e di m. 1,35 all'imposta del tetto.

-la superficie del piano interrato, non essendo stato possibile verificarne la consistenza per presenza d'acqua, sembrerebbe desumersi coincidente con quella del piano terra (ca. mq, 292,94). L'altezza interna sembrerebbe desumersi in ca. m 2,40.

Nei pressi del cancello d'accesso vi è un piccolo manufatto, parte in muratura, parte in vetro e pennellature metalliche, con copertura in ondulit, di mq. 45 c.a., adibito ad abitazione (vi abita il sig. [REDACTED]). All'interno il manufatto consta in due ambienti, piccolo wc e angolo cottura.

Sempre adiacente al cancello vi è una tettoia fatiscente posta a confine con via **dei Trocchetti**?

L'immobile di che trattasi, è situato nel comune di Anguillara Sabazia, [REDACTED], ubicato, nelle vicinanze di altri immobili, nella fascia territoriale del comune che si estende, lontano dal centro urbano della cittadina, tra la via Braccianese e la Via Aurelia. Precisamente l'immobile è sito in [REDACTED], strada dipartentesi da via [REDACTED].

Si tratta di un appezzamento di terreno, di forma rettangolare, non coltivato, recintato con muro e cancello su via [REDACTED] avente superficie di mq. 5.000 mq.

In fondo al lotto, è in corso di costruzione un edificio di tipo residenziale ormai abbandonato da anni e in precarie condizioni, sviluppatosi su due livelli fuori terra ed un piano interrato, attualmente allo stato rustico, con predisposizione d'impianti al piano terra. Una scala conduce al piano primo dove sono ancora in corso i lavori di realizzazione della copertura.

Nei pressi del cancello d'accesso vi è un piccolo manufatto, parte in muratura, parte in vetro e pannellature metalliche, con copertura in ondulit, adibito ad abitazione **(TOTALMENTE ABUSIVO pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi).** Allegato "C"

Sempre adiacente al cancello vi è una tettoia fatiscente posta a confine con via [REDACTED], **(TOTALMENTE ABUSIVA pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi).** Allegato "C"

Immobile risulta in possesso dell'esecutato e della sua famiglia.

Risposta al Quesito n° 7

La cronistoria catastale individua perfettamente l'immobile oggetto del contenzioso, coincidente con la relazione notarile (procedura n. 231/2020), riunita alla portante recante n. 2002/2009.

Risposta al Quesito n° 8

L'immobile oggetto della presente (fabbricato e terreno) insistono sulla [REDACTED] [REDACTED] comprende il fabbricato in corso di costruzione, **ormai abbandonato da anni e in precarie condizioni**, e il terreno circostante. Non vi è la planimetria catastale, in quanto il fabbricato risulta nella categoria catastale F/3. **Allegato "B"**

Risposta al Quesito n° 9

La precedente perizia redatta dall'Arch. Picchione, recitava a pag 19 – punto 4.B testualmente recita["il terreno ricadeva in zona E1- zona agricola di P.R.G. – 0.01 mq/mq fino a un massimo di 300 mq per residenze rurali a condizione che l'interessato sia imprenditore agricolo con iscrizione C.C.I.A.A. ed all'IN.P.S. "Il lotto minimo "sia di 3 Ha, per annessi agricoli 20 mq per ogni 5.000 mq per un massimo di 120 mq, H alla gronda m.3.20" \(cfr. Certificato di destinazione urbanistica- all. B4\).](#)

Da accertamenti esperiti presso l'ufficio urbanistica, il terreno e il sovrastante fabbricato in corso di costruzione sono interessati dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale Lazio n. 313/2017, ove inserisce l'area oggetto della presente in: ZONA L – RECUPERO URBANO – indice di fabbricabilità 0,20.

Il terreno per cui ci si occupa a una potenzialità edificatoria che verrà definita nel corso degli anni avvenire, ovvero, tramite un Iter burocratico complesso.

Il recupero dell'intero insediamento, sorto abusivamente nel corso degli anni passati, avverrà, tramite la realizzazione di un consorzio (tra i proprietari degli immobili), e attraverso dei Piani di Recupero, presentati presso gli organi competenti (Comune, Regione Lazio) ove rilasceranno i propri pareri

In linea di massima, la proposta di Piano di Recupero deve seguire questi passaggi principali:

proposta di adozione in Consiglio Comunale;

deposito osservazioni entro termini;

assoggettamento o meno alle procedure di valutazione ambientale di rito;

discussione in Consiglio Comunale, con controdeduzioni alle osservazioni;

Pubblicazione su bollettino regionale e approvazione;

L'area non è sottoposta a vincoli. Tuttavia il nuovo P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale Lazio con atti 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, classifica l'area come "paesaggio agrario di valore" ai sensi dell'art. 25 della normativa di piano. **Allegato "D"**

N.B. Per quanto attinente il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA il sottoscritto è stato esonerato in udienza svoltasi in data 14-04-2022, dal creditore procedente al deposito del Certificato di destinazione Urbanistica, che verrà richiesto prima del decreto di trasferimento.

Risposta al Quesito n° 10

L'immobile (villino unifamiliare) è stato realizzato abusivamente, successivamente è stata richiesta istanza di sanatoria.

La precedente perizia redatta dall'Arch. Picchione, recitava ...pag 19 – punto 4.B "L'area non è sottoposta a vincoli. Tuttavia il nuovo P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale Lazio con atti 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, classifica l'area come "paesaggio agrario di valore" ai sensi dell'art. 25 della normativa di piano (cfr. **all. B4**).

Circa la legittimazione urbanistico edilizia l'edificio in costruzione risulta del tutto abusivo. Per la part.lla di terreno ex 145 del foglio 27(ora part.lla 543) è stata presentata da Pirri Alessandro istanza di condono ai sensi della legge 326/03, assunta al prot.29042 del 10.12.2004 (**all. B4a**). All'istanza sono allegate le ricevute delle prime rate degli oneri concessori e delle oblazioni; la relazione tecnica annessa parla però di altro immobile (part.lla 128 del foglio 24) non è corredata da dati necessari ad identificare e/o documentare con certezza la costruzione oggetto dell'istanza (cfr. **all. B4d**).

Il Comune ha inoltrato richiesta di integrazione documentale al sig. [REDACTED] con nota raccomandata prot. n. [REDACTED] (**all. B4e**) ricevuta in data [REDACTED] contenente intimazione di trasmissione della documentazione nel termine di 60gg dal ricevimento della stessa nota, pena il non accoglimento della domanda. Nell'accesso agli atti eseguito dal C.T.U. (cfr. verbale delle operazioni del C.T.U. **all. 4**) non risulta pervenuta alcuna documentazione integrativa e in data [REDACTED] i responsabili dell'Ufficio tecnico e dell'area tecnica del Comune (geom. [REDACTED] [REDACTED] non sono stati in grado di certificare che tale istanza di condono " [REDACTED] essere riferita" alla [REDACTED] del foglio 27 e soprastante edificio in costruzione (vedi verbale delle operazioni, **all. 4**) .

In relazione a tali abusi eseguito sulla [REDACTED] l'Ufficio Area Urbanistica ed edilizia privata del Comune, in data [REDACTED] ha effettuato, nella persona del geom. [REDACTED], sopralluogo

(prot. [REDACTED]) - all.B5), ed ha rilevato la **consistenza e la natura abusiva di tutti gli immobili esistenti sul lotto**. La Polizia locale di Anguillara ha conseguentemente redatto verbale di sequestro preventivo del [REDACTED]

Da quanto appurato nel corso del sopralluogo effettuato in data 06-12-2021, congiuntamente all'esecutato sig. [REDACTED] e al collega di studio Geom. [REDACTED], si constatava che l'immobile era inaccessibile per le sterpaglie che erano presenti in loco.

Allegato "E" Foto

Durante il sopralluogo si prendeva atto che, sul terreno insistevano ulteriori fabbricati, totalmente abusivi, per la quale va ripristinato lo stato dei luoghi. **Allegato "C"**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Anguillara Sabazia è emerso che la domanda di condono agli atti, recante protocollo n. [REDACTED] e attinente al fabbricato in questione, in quanto i dati catastali riportati nella stessa "foglio 27 [REDACTED] è attinente al terreno, prima dell'avvenuto accatastamento. **Allegato "F" corrispondente esattamente agli allegati B4a – B4b – B4c, della perizia già in atti (Arch. Picchione).**

- Richiesta documentazione integrativa Comune di Anguillara Sabazia Prot. n. [REDACTED] a cui non è mai stata ottemperata l'integrazione richiesta. **Allegato "G" corrispondente esattamente all'allegato B4c, della perizia già in atti (Arch. Picchione).**
- Sopralluogo congiunto Vigili Urbani e Ufficio Urbanistica del comune di Anguillara Sabazia. **Allegato "H"**

Pertanto ai fini del valore dell'immobile il sottoscritto ritiene opportuno procedere per la quantificazione del valore commerciale dell'immobile (fabbricato), con le superfici oggetto di condono mq 117,70:

Per quanto attinenti le superfici maggiori eccedenti a tale superficie mq 117,70 (di condono) andranno demolite, ovvero;

(mq 292,94 (accertati dal sopralluogo effettuato dall'Ufficio Urbanistica in data 26-02-2010 - mq 117,70 condonati) = mq 175,24 (da demolire colore verde). **Allegato "I"**

Tenuto conto della probabile potenzialità edificatoria, (potenziale edificatorio, mq 5.000 x ,0,20 = Mc 1.000. **Allegato "I"**

Gli altri immobili identificati nel corso del sopralluogo accertato che sono abusivi, andranno demoliti. **Allegati “C-I”**.

Il presumibile costo della sanatoria (il cui iter burocratico al rilascio, andrà eseguito secondo i dettami impartiti dall’ufficio Urbanistica del Comune di Anguillara Sabazia) e dei ripristini come su descritto, ammontano forfettariamente ad euro 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00).

Risposta al Quesito n° 11

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al Quesito n° 12

L’immobile de equo al momento del sopralluogo, era nella disponibilità dell’esecutato.

Risposta al Quesito n° 13

L’immobile è nella disponibilità dell’esecutato

Risposta al Quesito n° 14

- L’area dove ricade l’immobile non è soggetta a vincoli. **Allegato “D”**
- Non è costituito condominio.
- Non è gravato da USO CIVICO.

Risposta al Quesito n° 15

All’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell’ immobile pignorato in forza di atto regolarmente trascritto per la proprietà di ½.

L’immobile non è suscettibile di separazione in natura, pertanto la vendita andrà effettuata in unico lotto, immobile “abusivo per cui è stata richiesta istanza di sanatoria” e terreno.

Risposta al Quesito n° 16

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto, ovvero **immobile “abusivo per cui è stata richiesta istanza di sanatoria” + terreno.**

Risposta al Quesito n° 17

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Per quanto attinente il valore, dell'edificabilità potenziale futura, si sono acquisite informazioni utili presso gli operatori del settore (agenti immobiliari), che operano prettamente nel territorio del Comune di Anguillara Sabazia e che, ben conoscono l'offerta e la domanda per beni simili posti nella stessa zona o zone limitrofe, si può stabilire il prezzo di mercato pari a €/mc 190,00.

Non è stato possibile raffrontare i valori OMI (riferiti alla cubatura) in quanto non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito: in zona non residenziale, inserita nel P.R.G. "Piano di Recupero".

- Volume (potenzialità edificatoria), mq 5.000 x ,0,20 = Mc 1.000,
- Delle superfici condonate di mq 117,70.

Nonché;

- [redacted] è ubicato nel Comune di Anguillara Sabazia, con accesso da [redacted]
- ha destinazione d'uso residenziale (fabbricato oggetto di condono come meglio specificato - al quesito n. 10).

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: nel possesso dell'esecutato;
- Proprietà: [redacted]

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, si può stabilire il prezzo di mercato €/mc 170,00.

Pertanto si avrà:

Mc 1000 x €/mc 170,00 = € 170.000,00 (Valore di mercato – terreno più fabbricato oggetto di condono).

Meno i costi da sostenere per:

- Ritiro della sanatoria (se fattibile) e per il ripristino dello stato dei luoghi, che in via forfettaria si stima in euro **80.000,00 (euro ottantamila/00).**

€ 170.000,00 “valore di mercato” – € 80.000,00 “costi della sanatoria/ecc” = € 90.000,00 - Valore finale Diconsieuronovantamila/00

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

VENDITA UNICO LOTTO:

Terreno più fabbricato oggetto di condono.

€ 90.000,00 - Valore finale Diconsieuronovantamila/00

DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia come segue:

- Fg. 27 p.lla [REDACTED] – Categoria F/3 – fabbricato, in corso di costruzione –
Tipo mappale [REDACTED]
[REDACTED] **“verifica stato attuale U.F”**, così intestato:

[REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI:

Via [REDACTED] e altre proprietà.

PREZZO BASE D’ASTA:

€ 90.000,00 - Valore finale Diconsieuronovantamila/00

[REDACTED]

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



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

L'anno duemilaventidue addì 01 del mese di Giugno, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine **16** e n. **9** allegati contraddistinti dalla Lettera "A" alla Lettera "I".

L'esperto estimatore

Geom. Fè Gianfranco

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Francesco Donzelli salvatorefrancesco.donzelli@ordineavvocatiterni.it (creditore procedente 2003/2009);

Avv. Carmine Picone carminepicone@ordineavvocatiroma.org (creditore procedente 231/2020);

Avv. Gianluigi Cecchi Aglietti gianluigi.cecchiaglietti@firenze.pecavvocati.it (Intervenuto)

Equitalia. protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it

Dott. Carlo Cianchini carlo.cianchini@pec.it