

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 29/22 R.G.E.

G.E. **Dott. Francesco VIGORITO**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCI**

Promossa da:

**INTRUM ITALY S.P.A.**

Nei confronti di:

**XXXXX**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO**

**DEFINITIVA**

\* \* \* \* \*

**OGGETTO DELLA PERIZIA**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1. Censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Manziana al foglio 5, particella 910, sub 3 e 5 graffati.

Completa la dotazione del villino un **posto auto scoperto**, ricadente all'interno di un'area privata recintata e censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Manziana al foglio 5, particella 35, sub. 520.

\* \* \* \* \*

**PREMESSA ED INCARICO**



**Il sottoscritto**, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici nella Procedura Esecutiva N. **29/22 R.G.E.**, **accettato l'incarico con giuramento di rito** depositato in data 26 aprile 2022,

**ha ricevuto il seguente articolato quesito:**

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

**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 : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità ( accettazione trascritta o meno);**  
*Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...*

**5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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 conformità: 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 planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed 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 urbanistica – edilizio**, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'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 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 alienabilità o di invisibilità; 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 civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;*

**15)***appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di 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; alleghi, 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 fatti 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;*

*i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;*

*l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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**

*Altresì che l'esperto estimatore*

- utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari*
- 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;

– **depositi** in formato telematico, 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 tal 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 world.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



immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

**E), F) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che

tipo di atto si tratta (es; atto di provenienza; certificato di 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

deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

\* \* \* \* \*

con decreto del 07/04/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni

dei creditori e delle altre parti all'udienza del 20/09/2022.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni

appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

**- 18/07/22 Manziana presso l'immobile di causa:** previ accordi con il

custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e

fotografico del bene;

**-18/08/22 Comune di Manziana – Ufficio Tecnico:** previa richiesta di

accesso atti depositata con pec del 01/08/22 al protocollo del Comune di

Manziana, più volte sollecitata anche con successiva pec del 16/08/22,

ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisita

documentazione in copia.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice

dell'Esecuzione – Dott. Francesco Vigorito - la presente relazione di

perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 1)**



● **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 22 marzo 2022 dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

\* \* \* \* \*

**QUESITO 2)**

● **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile del Dottor Candore Carmelo e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● **CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

L'esecutato coniugato, attualmente risulta in separazione concordata sottoscritta da entrambi i coniugi in data 27/05/2021; l'abitazione oggetto di pignoramento è residenza autonoma dell'esecutato poiché, da come si desume dalla lettura del concordato di scioglimento/cessazione degli effetti civili del matrimonio, *la casa coniugale è stata ceduta dall'epoca della separazione ed entrambe le parti beneficiano di residenza*



autonoma.

\* \* \* \* \*

### QUESITO 3)

- **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dott. Carlo Pennazzi Catalani a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**- Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 5150 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore della BANCA CR FIRENZE S.p.A. e contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

**- Trascrizione pignoramento, formalità n. 8865 del 09/03/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore della INTESA SANPAOLO SpA e contro l'esecutato, emesso dall'ufficiale Giudiziario di Civitavecchia, rep. 257 del 07/02/2022, sull'abitazione e sul posto auto.**

\* \* \* \* \*

### QUESITO 4)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Sartorelli Rossella, Rep. n. 4239/3787 del 17/05/2011, **formalità n. 16757 del 19/05/2011 registrata alla Conservatoria di Roma 2 (ALLEGATO "E1")**, tramite il quale la Sig.ra Maria Gabriella Fiordispini ha venduto la piena proprietà dell'abitazione (edificati sulla



originaria particella 33 del foglio 5) e del posto auto scoperto siti in  
Manziana (RM), Via Tuscania n. 85.

Maria Gabriella Fiordispini divenne proprietaria a sua volta per la quota  
di 1/1 di nuda proprietà del terreno sul quale sono poi stati edificati i  
cinque villini e i posti auto, comprese le unità immobiliari oggetto di  
pignoramento (particella ex 33 e particella 35 parte del foglio 5), in virtù  
di successione testamentaria registrata all'Ufficio del registro di Roma in  
data 30/09/2002 al numero 15/17667, **formalità n. 15802 registrato  
alla conservatoria di Roma 2 in data 12/05/2008 (ALLEGATO “E2”)**,  
in morte di Vincenzo Fiordispini, deceduto in data 12/11/1997, regolato  
da testamento pubblicato con verbale del 24/04/1998 ricevuto dal Notaio  
Aureli Carlo, in Roma (RM), numero 24246 di repertorio, **formalità n.  
9729 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 14/05/1998**  
(altro erede per la quota di 1/1 d’usufrutto Evelina Tombari)  
(ALLEGATO “E3”); eredità accettata con atto di accettazione tacita di  
eredità, **formalità n. 2007 registrato alla Conservatoria di Roma 2  
in data 15/03/2007;**

Maria Gabriella Fiordispini divenne definitivamente piena proprietaria  
alla morte di Evelina Tombari, usufruttuaria, deceduta in data  
17/01/2004.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 5)**

- **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Roma 2, la provenienza ultraventennale



coincide con il testamento pubblicato con verbale del 24/04/1998 ricevuto dal Notaio Aureli Carlo, in Roma (RM), numero 24246 di repertorio, **formalità n. 9729 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 14/05/1998 (ALLEGATO “E3”)**.

\* \* \* \* \*

## **QUESITO 6)**

### ● **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Toscana n. 85, edificio B/1, raggiungibile solo pedonalmente attraverso un grazioso vialetto che parte dalla corte di altra proprietà, porzione della particella 35 su cui grava anche servitù di passaggio a favore dei villini (ALLEGATO “E4”), dove insistono alcuni posti auto scoperti tra cui quello oggetto del presente pignoramento che completa la dotazione del villino.

L'abitazione è composta di: primo terra: zona giorno con angolo cottura, bagno, disimpegno-scale, piccola camera, portico di ingresso, comoda area esterna in parte giardinata e dotata di un'ulteriore zona porticata; piano primo-sottotetto: camera, bagno e comoda terrazza. **Il piano terra necessita di interventi di ripristino rispetto al titolo abilitativo oltre alla sanatoria per le modifiche legittimabili sui due piani, l'argomento è meglio trattato al QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ.**

### ● **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**



**IL CONTESTO**

- **Manziana** è una graziosa cittadina, di poco più di 7.800 abitanti, collocata sui monti Sabatini, a circa 370 metri sul livello del mare e a circa 50 Km a nord di Roma, alla quale risulta ben collegata tramite la Strada Provinciale “Via Braccianese”, che la collega al GRA;
- l’ambito in cui ricade l’immobile è una graziosa zona residenziale semintensiva, caratterizzata da piccoli agglomerati di villini unifamiliari e plurifamiliari, sorta nella parte più settentrionale del centro abitato;
- la strada è percorsa da solo traffico locale;
- nelle vicinanze si trovano piccole attività commerciali.

**IL FABBRICATO**

- Grazioso villino plurifamiliare, articolato su due piani e copertura a tetto ed in parte a terrazzo praticabile, realizzato tra il 2006 e il 2010;
- muri esterni con finitura ad intonaco chiaro;
- complessivamente l’edificio ha un gradevole aspetto e si presenta in buono stato conservativo, come pure tutto il complesso residenziale composto da complessivi cinque villini.

**L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE**

**L'abitazione:**

- Porzione di villino articolato su due piani: a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno ed una piccola camera da letto con misure ridotte che rendono poco agevole arredare la stanza;
- attraverso una scala di collegamento interna si raggiunge il primo piano, interamente dedicato alla camera da letto e al bagno e dotato di



soffitto in legno inclinato essendo l'intradosso del tetto;

– attraverso la portafinestra della camera del primo piano si accede ad un panoramico e luminoso terrazzino;

– pareti interne intonacate e tinteggiate di colori chiari, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;

– porte interne in legno tamburate;

– finestre e portefinestre in legno colore noce chiaro con vetrocamera, dotate di persiane in metallo la portafinestra che dà sul terrazzino e la finestra della piccola cameretta a piano terra, di inferriate metalliche tutte le altre;

– pavimenti: ceramico chiaro in tutte le stanze, fatta eccezione dei bagni in gres ceramico colorato diverso per ogni bagno, cm 20 x 20; gradini interni rivestiti in peperino;

– bagni completi, dotato di doccia quello al primo piano;

– impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata all'esterno, sotto il portico laterale;

– impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;

– il soggiorno è dotato di un grande camino, questa zona attualmente è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo “QUESITO 10”).

– L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

### **Il posto auto:**

– Il posto auto scoperto insiste su una piccola zona della particella 35,



l'area di proprietà privata che bisogna attraversare per raggiungere dal civico 85 di Via Tuscania anche il villino;

– il posto auto scoperto si trova entrando dal civico 85 a destra, tra il posto n. 2 e il posto n. 4 (ALLEGATO “C3b”).

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “A3”), è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di riduzione in pristino e sanatoria, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
<b>PIANO TERRA</b>			
SOGGIORNO - A.C.	mq 18,00	100%	mq 18,00
DISIMPEGNO-SCALE	mq 3,50	“	mq 3,50
BAGNO	mq 4,40	“	mq 4,40
LETTO 2	mq 8,30	“	mq 8,30
<b>PIANO PRIMO-SOTTOTETTO</b>			
LETTO 1	mq 12,30	“	mq 12,30
BAGNO	mq 4,60	“	mq 4,60
<b><u>Totale superficie utile di calpestio -----</u></b>			<b>mq 51,10</b>
- accessori da omogenizzare			
PORTICO DI INGRESSO	mq 7,00	40%	mq 2,80
PORTICO LATERALE	mq 20,60	30%	mq 6,18
CORTE ESTERNA	mq 115,00	10%	mq 11,50
TERRAZZINO	mq 12,20	40%	mq 4,88





“C2b”).

- **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso residenziale e dell'uso delle parti comuni non risulta alcun condomino costituito.

- **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 7)**

- **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita. **I dati catastali necessitano di aggiornamento con inserimento della nuova planimetria catastale dell'abitazione, l'argomento è trattato nel**

**QUESITO 8) – paragrafo CONFORMITÀ CATASTALE.**

\* \* \* \* \*

**QUESITO 8)**

- **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Manziana, e regolarmente rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali, fatta eccezione per



l'abitazione per alcune piccole diverse posizioni interne dei tramezzi e per la rappresentazione del primo piano che riporta erroneamente una finestra sul muro verso ovest. Tale finestra non è legittimata da alcun titolo e non rilevabile sul posto.

Sarebbe quindi opportuno redigere una nuova planimetria catastale aggiornata con le condizioni interne ed esterne rilevate dallo scrivente, considerato però che l'immobile deve essere assoggettato a procedure di ripristino e sanatoria edilizia, come descritte nel capitolo “QUESITO 10)”, e considerato che la variazione non modificherebbe sostanzialmente il bene, si propone di aggiornare la scheda solo all'esito di dette procedure.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 9)**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella “Zona B – di completamento – del PRG Comunale vigente. Non sono presenti vincoli di natura paesaggistica (PTPR) o naturalistica (PAI, ZPS).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 10)**

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L'edificio, di cui il villino è parte, è stato costruito a seguito del Permesso di Costruire n. 31/06 del 23/06/2006 (ALLEGATO “F1”), poi prorogato, e successiva DIA n. 89/10 prot. n. 18992 del 01/10/2010 (ALLEGATO “F2”). Fine lavori in data 27/09/2010 (ALLEGATO “F3”). Richiesta relativo certificato di abitabilità con prot. n. 22280 del



16/11/2010 a cui hanno fatto seguito diverse integrazioni e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dell'agibilità per silenzio assenso (ALLEGATO "F4").

Dal confronto degli elaborati allegati alla DIA 89/10 (ALLEGATO "F2") con le planimetrie di rilievo dello scrivente CTU, si deduce che il piano terra è stato ampliato per tutta la profondità del portico di ingresso, inglobandolo completamente alla zona giorno, generando un organismo più grande che presenta anche variazioni essenziali e si trova in uno stato di non sanabilità; inoltre si rilevano alcune piccole differenze nella posizione interna dei tramezzi, tali da modificare le singole superfici interne delle stanze riducendo, anche se di poco, la superficie della camera, quella del piano terra in particolare è ora inferiore ai 9,00 mq, a vantaggio dei bagni e delle scale.

● **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (trascrizione atto di pignoramento) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, consistono sostanzialmente in due tipologie di abuso:

- **ABUSI SOGGETTI A RIDUZIONE IN PRISTINO**

Non risultano sanabili con le disposizioni previste all'art. 36 e 37 del T.U. D.P.R. 380/01 ssmmii, in quanto in contrasto con gli Strumenti di Piano e le Norme Tecniche, la totale difformità e i singoli aspetti che configurano variazioni essenziali al piano terra sono rappresentati



da: cambio di destinazione con aumento di cubatura residenziale e modifiche prospettiche chiudendo la sagoma del portico di ingresso.

Le opere in difformità sopra descritte risultano non sanabili e se ne prevede la riduzione in pristino (vedi elaborati di progetto delle opere di ripristino ALLEGATO “A2”).

**- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA**

Riguardano tutte le difformità interne rilevate al piano terra e primo e consistenti sostanzialmente in diversa posizione dei tramezzi, che non necessitano della riduzione in pristino, configurandosi come interventi di manutenzione straordinaria sono sanabili mediante presentazione in

Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA in sanatoria) in base all'art. 6 bis, comma 5, del citato T.U. del 2001.

**● DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA**

***Fase 1) opere di riduzione in pristino***

Il ripristino della situazione legittima in conformità al PdC 31/2006 e alla DIA 89/10, prevede:

- la demolizione delle tamponature su due lati del portico, del portoncino e della piccola finestra;
- la ricostruzione in pristino del muro e della porta di ingresso che dal portico permette di accedere al soggiorno così come previsto nelle tavole di progetto approvate;
- pulizia finale e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Lo scrivente CTU premette che le opere di ripristino sono state computate presumendone la fattibilità in linea ordinaria, rilevando che



si tratta sostanzialmente di muri di tamponatura, al momento dell'effettiva realizzazione degli interventi, dovranno essere eseguite le indagini e le verifiche strutturali necessarie per la fase esecutiva.

- Spese stimate sommariamente a corpo per le demolizioni, i ripristini ed il trasporto a discarica dei materiali di risulta, compresa la necessaria pratica edilizia per i lavori di ripristino ----- € 7.500,00  
**- Sommano costi di ripristino Fase 1): ----- € 7.500,00**

**Fase 2) sanatoria edilizia – art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01**

Le opere interne sono sanabili mediante presentazione i CILA in sanatoria) in base all'art. 6 bis, comma 5, del citato T.U. del 2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

– Oblazione media stimata (art. 22, c. 2, LR 15/08) ----- € 4.500,00  
– Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 2.500,00  
**– Sommano costi di ripristino Fase 2): ----- € 7.000,00**

**Totale costi di ripristino Fase 1) + fase 2)-----€ 14.500,00**

A tali costi vanno aggiunte le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale che sommariamente, comprese spese tecniche e diritti catastali, si stimano pari a ----- € 650,00

**Totale costi COMPLESSIVI ----- € 15.150,00**

\* \* \* \* \*

**QUESITO 11)**

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver



generato procedimenti giudiziari in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 12)**

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità nell'abitazione vive l'esecutato che utilizza anche il posto auto.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 13)**

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 14)**

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.

● **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

Non risultano spese, né condominio costituito.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 15)**

● **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità n. 16757 del 19/05/2011**, rilevato nella certificazione notarile.



Il pignoramento riguarda l'intero immobile; non è possibile dividere in natura il bene e non appare economicamente vantaggioso separare l'abitazione dal posto auto che costituisce il più vicino parcheggio disponibile rispetto all'abitazione.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 16)**

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

**Unico lotto d'asta:**

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1, dotato di un posto auto scoperto, ricadente all'interno di un'area privata recintata attraverso la quale si può entrare con l'auto per raggiungere il posto auto e proseguire solo a piedi fino al villino.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 17)**

- **STIMA**

**CONSIDERATO** che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita i beni pignorati per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

**CONSIDERATO** che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita dei beni all'aspetto economico del più probabile valore



di mercato.

**COERENTEMENTE** con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore – MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.*).

**VISTA** la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

**VISTE** le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

#### UBICAZIONE

**Manziana** è una graziosa cittadina, di poco più di 7.800 abitanti, collocata sui monti Sabatini, a circa 370 metri sul livello del mare e a circa 50 Km a nord di Roma, alla quale risulta ben collegata tramite la Strada Provinciale “Via Braccianese”, che la collega al GRA. L'ambito in cui ricade l'immobile è una graziosa zona residenziale semintensiva,



caratterizzata da piccoli agglomerati di villini unifamiliari e plurifamiliari, sorta nella parte più settentrionale del centro abitato, le strade sono percorse da solo traffico locale.

#### ESPOSIZIONE

L'abitazione è dotata di una piccola terrazza che apre su ampie vedute panoramiche verso i vicini boschi che ne fanno da splendida cornice.

#### CONSISTENZA

**Il villino** ha una superficie utile calpestabile di mq 51,10 oltre alle superfici accessorie costituite dai due portici, dal terrazzino, dalla corte esclusiva e dal posto auto scoperto.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il villino si presenta in buono stato conservativo; appare trascurato il giardino e l'area su cui ricadono i posti auto.

#### **DEFINITE**

la superficie di **mq 86,96**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile residenziale di mq 51,10 la superficie conguagliata degli accessori

#### **Per quanto detto**

#### **SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO**

MQ 86,96 x €/mq 1.650,00 = ----- € **143.385,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

#### **DETRAZIONI**

**differenza tra il valore stimato e i costi per ripristino e sanatorie**

(€ 143.385,00 - € 15.150,00) = ----- € **128.235,00**

**(euro centoventottomiladuecentotrentacinque/00)**



che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

\* \* \* \* \*

## ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

**ALLEGATO “A1”:** PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

**ALLEGATO “A2”:** PLANIMETRIA CON INDICATE LE OPERE DI RIPRISTINO

**ALLEGATO “A3”:** PLANIMETRIA DELLA SITUAZIONE LEGITTIMABILE

**ALLEGATO “A4”:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO “B”:** COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

**ALLEGATO “C1a”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C1b”:** PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C2a”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DEL POSTO AUTO

**ALLEGATO “C2b”:** PLANIMETRIA CATASTALE DEL POSTO AUTO

**ALLEGATO “C3a”:** ESTRATTO DI MAPPA

**ALLEGATO “C3b”:** ELABORATO PLANIMETRICO POSTO AUTO

**ALLEGATO “C3c”:** VISURA AL TERRENI DELLA PARTICELLA 910

**ALLEGATO “D”:** SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

**ALLEGATO “E1”:** FORMALITÀ N. 16757 DEL 19/05/2011

**ALLEGATO “E2”:** FORMALITÀ N. 15802 DEL 12/05/2008

**ALLEGATO “E3”:** FORMALITÀ N. 9729 DEL 14/05/1998

**ALLEGATO “E4”:** ACQUISTO DEL TERRENO REP. 31947 RAC. 8428 DEL 2007

**ALLEGATO “F1”:** STRALCIO PDC 31/06

**ALLEGATO “F2”:** STRALCIO DIA 89/10

**ALLEGATO “F3”:** FINE LAVORI



**ALLEGATO “F4”:** CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

\* \* \* \* \*

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d’ufficio si compone di numero 29 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 21 allegati.

**TARQUINIA, lì 20/09/2022**

**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

**Geom. Paolo BARTOLESCHI**



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 29/22 R.G.E.

G.E. **Dott. Francesco VIGORITO**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCI**

Promossa da:

**INTRUM ITALY S.P.A.**

Nei confronti di:

**XXXXX**

### DESCRIZIONE SUCCINTA

● *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*

**Abitazione in villino**, articolata su due piani fuori terra e dotata di aree esterne di pertinenza esclusiva, parte di un piccolo complesso residenziale di villette plurifamiliari, sita in Manziana (RM), Via Tuscania n. 85, edificio B/1, raggiungibile solo pedonalmente attraverso un grazioso vialetto che parte dalla corte di altra proprietà, porzione della particella 35 su cui grava anche servitù di passaggio a favore dei villini (ALLEGATO "E4"), dove insistono alcuni posti auto scoperti tra cui quello oggetto del presente pignoramento che completa la dotazione del villino.

**Caratteristiche dell'abitazione:**

- Porzione di villino articolato su due piani: a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno ed una piccola camera da letto con misure ridotte che rendono poco agevole arredare la stanza;
- attraverso una scala di collegamento interna si raggiunge il primo piano, interamente dedicato alla camera da letto e al bagno e dotato



di soffitto in legno inclinato essendo l'intradosso del tetto;

– attraverso la portafinestra della camera del primo piano si accede ad un panoramico e luminoso terrazzino;

– pareti interne intonacate e tinteggiate di colori chiari, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;

– porte interne in legno tamburate;

– finestre e portefinestre in legno colore noce chiaro con vetrocamera, dotate di persiane in metallo la portafinestra che dà sul terrazzino e la finestra della piccola cameretta a piano terra, di inferriate metalliche tutte le altre;

– pavimenti: ceramico chiaro in tutte le stanze, fatta eccezione dei bagni in gres ceramico colorato diverso per ogni bagno, cm 20 x 20; gradini interni rivestiti in peperino;

– bagni completi, dotato di doccia quello al primo piano;

– impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata all'esterno, sotto il portico laterale;

– impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita.

### **Caratteristiche del posto auto:**

– Il posto auto scoperto insiste su una piccola zona della particella 35, l'area di proprietà privata che bisogna attraversare per raggiungere dal civico 85 di Via Tuscania anche il villino;

– il posto auto scoperto si trova entrando dal civico 85 a destra, tra il posto n. 2 e il posto n. 4.



**Consistenza:**

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
<b>PIANO TERRA</b>			
SOGGIORNO - A.C.	mq 18,00	100%	mq 18,00
DISIMPEGNO-SCALE	mq 3,50	“	mq 3,50
BAGNO	mq 4,40	“	mq 4,40
LETTO 2	mq 8,30	“	mq 8,30
<b>PIANO PRIMO-SOTTOTETTO</b>			
LETTO 1	mq 12,30	“	mq 12,30
BAGNO	mq 4,60	“	mq 4,60
<b><u>Totale superficie utile di calpestio -----</u></b>			<b>mq 51,10</b>
- accessori da omogenizzare			
PORTICO DI INGRESSO	mq 7,00	40%	mq 2,80
PORTICO LATERALE	mq 20,60	30%	mq 6,18
CORTE ESTERNA	mq 115,00	10%	mq 11,50
TERRAZZINO	mq 12,20	40%	mq 4,88
POSTO AUTO	mq 21,00	50%	mq 10,50
<b><u>Totale superficie ragguagliata -----</u></b>			<b>mq 86,96</b>
● <b>SITUAZIONE DEL POSSESSO-OCCUPAZIONE</b>			
Nell'abitazione vive l'esecutato che utilizza anche il posto auto.			
● <b>TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE</b>			
Il caso non sussiste.			
<b>TARQUINIA, li 10/09/2022</b>			
<b>IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO</b>			
<b>Geom. Paolo BARTOLESCHI</b>			

