

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE VERTENTE TRA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED], AVENTE PER OGGETTO LA STIMA DI IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI
SEZZE (LT).

PROCEDIMENTO: Es. n° 179/2012
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Daniela Puccinelli
C.T.U.: Geom. Giovanni LUNGO

SOMMARIO

Cap. 1)	PREMESSA	pag. 1
Cap. 2)	QUESITI POSTI AL C.T.U.	pag. 2
Cap. 3)	INDAGINI E SOPRALLUOGHI	pag. 5
Cap. 4)	RILIEVO	pag. 16
Cap. 5)	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 19
ALLEGATI		pag. 38

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

CAPITOLO 1 - PREMESSA

All'Udienza del 13 Febbraio 2013 il sottoscritto geom. Giovanni LUNGO, con studio professionale in Latina Via Sirtori n.33, era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'ill.mo

Giudice dott.ssa Daniela Puccinelli nell'ambito del procedimento di espropriazione forzata promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]. Nella stessa udienza, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento di rito e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice:

CAPITOLO 2 - QUESITI POSTI AL C.T.U.

Visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 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 idonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descriva**, 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) **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 identificati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati identificati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento 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) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) **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;

8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determini** 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 o 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);

CAPITOLO 3 - INDAGINI E SOPRALLUOGHI

Allo scopo di espletare l'incarico conferitogli, il C.T.U. effettuava le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la Conservatoria dei RR. II. di Latina, il Comune di Sezze. Indagini di mercato sono state svolte consultando alcuni operatori immobiliari della zona, uffici competenti e stampa specializzata.

Inoltre al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, è stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'unità immobiliare ad uso abitativo (piano terra), del seminterrato ad uso deposito della corte pertinenziale circostante, risultanti di proprietà di [REDACTED] inclusi nell'Atto di Pignoramento immobiliare del 23/03/2012.

3.1 – INDAGINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LATINA

Il 22/02/2013 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (*in allegato 4*) ed effettuava visure (*in allegato 4*) dalle quali risultava che le unità immobiliari, inserite nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento sopra menzionato,

risultavano ubicate nel Comune di Sezze (LT) ed erano così identificate all'Agenzia del Territorio di Latina:

al N.C.E.U. - Fabbricati

- **Abitazione**, posta al Piano Terra e piano interrato, sita in Sezze (LT), Via Bassiano, distinta al foglio 14; particella 349; categoria A/7; classe 1; consistenza 7 vani; rendita €. 271,14, e al C.T. - Terreni

- Area di pertinenza del fabbricato (part.lla n.349), con accesso da Via Bassiano, distinta al foglio 14; particella 57; della consistenza di mq. 2520, particella 411 della consistenza di mq. 360 e particella 349 di consistenza tra coperto e scoperto di mq. 190; il tutto di mq. tra coperto e scoperto di mq. 3070

detti beni immobili risultano intestati catastalmente a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] quale proprietaria per 1/1 in separazione dei beni. (vedi allegato 4)

Detta unità immobiliare è stata realizzata anteriormente al 1967 e in data 29/03/1968 è stata rilasciata Licenza edilizia n° 153 per ampliamento dal Comune di Sezze a nome di [REDACTED] (vedi allegato 6)

N.B.: Dal confronto fra lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari (abitazione e deposito), la documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sezze, le planimetrie depositate presso l'U.T.E. di Latina e la documentazione ipocatastale il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato le seguenti incongruenze e diversità:

- 1 - L'unità immobiliare destinata ad uso residenziale (abitazione), composta da un piano terra e da un piano interrato, è stata eseguita in parziale difformità della Licenza Edilizia n.153 del 29/03/1968, rilasciata dal comune di Sezze e in parziale

7
ASTE GIUDIZIARIE.it
differmità con la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio datata 1952;

Gli interventi edilizi eseguiti in assenza di specifica autorizzazione del comune di Sezze, che hanno determinato le difformità costruttive riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti all'interno dell'abitazione, consistono principalmente nella chiusura con tamponature murarie e finestre di parte di corte (ampliamento del bagno 1), nella realizzazione del terrazzo scoperto e coperto e lievi modifiche delle tramezzature interne (vedi allegato 13) rispetto alla licenza edilizia n° 153 del 29/03/1968;

Le difformità rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del territorio datata 1952 consistono principalmente nell'ampliamento del bagno 1, nella realizzazione del bagno 2, del disimpegno, del letto 2 e del letto 3, nella realizzazione del terrazzo scoperto e coperto, nella diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della destinazione d'uso del locale denominato nella planimetria catastale ac/1 (vedi allegato 13), da uso non residenziale ad uso residenziale (zona angolo cottura)(si precisa che detto locale accessorio e il piano interrato per errore non sono stati riportati nella progetto allegato alla licenza n° 153/1968 ma comunque legittimati così come verificato con il personale dell'ufficio tecnico);

- 2 – Infine, il piano interrato della costruzione risulta essere stato realizzato in modo corretto;
- 3 Rispetto alla documentazione ipocatastale il sottoscritto ha potuto constatare che la sig.ra ██████████ in data 06/03/2006 acquistava con atto del Notaio Fuccillo rep. 14546 (vedi allegato 5) abitazione posta al piano terra, composta di

vani 7 con annessa e circostante corte di esclusiva pertinenza della complessiva superficie tra coperto e scoperto di mq. 3.070 circa (tremilasettanta), riportata in catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 14 particella 349 ed al catasto terreni al foglio 14 particelle 57 e 411, dal controllo del verbale di pignoramento è emerso che erroneamente è stata inserita nel pignoramento la sola particella 349 e non sono state inserite le particelle 57 e 411 (porzione di fabbricato e corte esclusiva).

Lo scrivente dovendo provvedere alla variazione catastale per difformità riscontrate ha provveduto ad unificare le particelle del fabbricato e della corte attribuendogli un unico mappale in quanto detta corte non può essere trattata separatamente dal fabbricato stesso;

- 4 Inoltre il sottoscritto ha riscontrato che parte dell'immobile non essendo ancora accatastato non risultava ancora censito sulle mappe catastali, questo ha fatto sì che questa parte risultasse iscritta negli elenchi dei fabbricati fantasma Decreto Legge n° 262 del 03/10/2006 art. 2 comma 36 convertito con modificazioni, dalla Legge n° 286 del 24/11/2006 e Decreto Legge 78/10 art. 19 comma 10, che prevede art. 9 che i titolari di diritti reali sugli immobili, entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010, sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.
- Art. 10 Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del

31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformita' al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, (con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010,)) di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

Art. 12 A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Restano ((salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Restano altresì fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.)) 13. Gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento,

Per tale motivo in data 23/11/2011 l'Agenzia del Territorio ha attribuito la rendita presunta (vedi allegato 4) costituendo una unità immobiliare censita in catasto al foglio 14 mappale 1153 sub 1 categoria A/7 classe 5 vani 5,5 pubblicandolo anche

sull'albo pretorio comunale, il sottoscritto dovendo procedere a detto accatastamento con il tipo mappale e il docfa ha unificato la particella in oggetto con le particelle 349-57-411, attribuendogli la particella 349 sub 1 e sub 2 (corte esclusiva) così come richiesto dal DL 78/10.

N.B. Urbanisticamente il suddetto immobile risulta legittimato con Licenza edilizia n° 153 del 29/03/1968 ivi compresi il locale accessorio e l'interrato, anche se per errore non sono stati riportati nella progetto allegato alla licenza ma comunque presenti così come verificato con il personale dell'ufficio tecnico);
inoltre il sottoscritto ha potuto verificare, così come descritto anche nell'atto di acquisto, che detto immobile è privo del permesso di abitabilità.

Considerazioni sulla legittimità urbanistica degli immobili e sulla eventuale possibilità di richiesta del condono edilizio per gli interventi edilizi eseguiti in difformità ed ampliamento a quanto autorizzato.

Le opere edilizie sopra descritte, eseguite in ampliamento ed in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sezze, sono da considerarsi abusivamente realizzate e prive di legittimità urbanistica;

Per dette opere, inoltre, non risulta essere stata presentata nessuna istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 e delle successive Legge 724/94 e Leggi n.326/03 e L.R. n.12/04.

Il lotto sul quale insiste la costruzione in oggetto non esprime nessuna residua potenzialità edificatoria tale da permettere una richiesta al comune di Sezze di "accertamento di conformità" ai sensi e per gli effetti dell'art.36 del D.P.R. n.380/01.

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune di Sezze, dall'Agenzia del territorio di Latina e da quanto riferito dalla signora [REDACTED], in base anche all'atto di acquisto, si può dedurre che le opere realizzate in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Sezze siano state eseguite nel 2006.

A seguito di tali considerazioni, per gli abusi edilizi rilevati dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi, non può essere presentata istanza di condono ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n° 47/85 e della Legge n° 326 del 24/11/2003 e della L.R. 12/2004, in quanto le opere abusive sono state realizzate in epoca successiva al 31/03/2003 e quindi mancanti del requisito essenziale per poter richiedere il condono edilizio.

Considerazioni riguardanti l'applicazione delle norme urbanistiche vigenti

Per quanto sopra riportato ed in considerazione della tipologia degli interventi edilizi realizzati in difformità del titolo abilitante urbanistico rilasciato dal comune di Sezze, il sottoscritto, viste anche le norme che regolano l'attività edilizia nella zona in questione, , analizzato il caso di specie, di seguito esplicita le seguenti considerazioni:

1. - **Le opere eseguite in difformità**, consistenti nella chiusura con tamponature e finestra dell'area già destinata a corte (ampliamento bagno 1) della realizzazione del terrazzo e del cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a zona della cucina, che hanno determinato un aumento della volumetria urbanistica del fabbricato, al di sopra degli indici volumetrici ammissibili per il lotto in questione, **non possono ottenere alcuna legittimazione urbanistica**; per tali opere il sottoscritto ritiene che l'eventuale aggiudicatario all'asta del bene in oggetto, in modo prioritario all'uso dell'immobile, debba procedere a ripristinare lo stato originario delle tamponature esterne (vedi

Planimetria in ALLEGATO), mediante la rimozione delle parti eseguite in difformità, e con la ricostruzione delle parti di muratura perimetrale nella zona precedentemente autorizzata dal Comune, (salvo verifica della fattibilità di eventuale demolizioni, in quanto potrebbero pregiudicare la staticità dell'intero edificio);

2. Per quanto riguarda il terrazzo invece la parte da ripristinare sarà solo quella coperta in quanto quella scoperta potrà considerarsi corte pavimentata, in quanto il parapetto non è possibile demolire, poiché la parte sottostante si trova ad una quota più bassa;
3. Mentre per quanto riguarda lo spostamento delle tramezzature interne, a parere del sottoscritto e come riferito dal personale dell'ufficio tecnico del Comune di Sezze, l'aggiudicatario del bene dovrà presentare accertamento di conformità per denuncia di inizio attività a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36-37.

Nei passi seguenti della presente perizia, il sottoscritto procederà in modo specifico a fornire i dovuti riferimenti normativi per la predisposizione della richiesta di Denuncia di inizio attività in Sanatoria (così come riferito dal Comune di Sezze).

Variazioni catastali

- Per la unità immobiliare adibita ad abitazione in questione, a seguito di riscontro fra la consistenza indicata nella visura per immobile e quanto descritto precedentemente, si è provveduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio di Latina, alla sezione C.T., il seguente TIPO MAPPALE per *"ampliamento e fusione delle particelle 349-57-411 presentato in data 27/05/2013 (vedi ALLEGATO 8)* e alla sezione N.C.E.U., la seguente **DENUNCIA DI VARIAZIONE** con n.1 planimetria, **mediante procedura automatizzata DOCFA**: - per *"DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 e per ampliamento e diversa*

distribuzione degli spazi interni" (la prima causale in quanto come detto in precedenza iscritto negli elenchi dei fabbricati fantasma Decreto Legge n° 262 del 03/10/2006 art. 2 comma 36 convertito con modificazioni, dalla Legge n 286 del 24/11/2006 e Decreto Legge 78/10 art. 19 comma 10, mentre la seconda causale per ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra effettuate nell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, composta da un piano terra ed un piano sottostrada, utilizzabile ad uso deposito-cantina,.,) presentata in data 30/05/2013 (vedi ALLEGATO 9); a seguito di tale variazione l'immobile veniva identificato con il particella 349 sub. 1 (abitazione piano terra e deposito piano sottostrada) e sub. 2 (corte esclusiva sub 1): (vedi allegato 9)

A seguito della VARIAZIONE di cui al precedente punto, le unità immobiliari originarie, risultano presso l'Agenzia del Territorio di Latina al N.C.E.U. , allo stato attuale, così censite :

- N.C.E.U.: Comune di Sezze
- Abitazione, composta da un Piano Terra e da un Piano interrato con relativa corte esclusiva, sita in Sezze (LT), Via Bassiano, distinto al foglio 14; particella 349; sub. 1 graffata con il sub 2(abitazione e deposito-cantina ex particella 349-57-411 e particella 1153 sub.1); categoria A/7; classe 1; consistenza 7 vani; rendita €. 271,14, e detti beni immobili risultano intestati catastalmente a:

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** cod. fisc. **[REDACTED]**
[REDACTED] quale proprietaria per 1/1 in separazione dei beni.

3.2 - INDAGINE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI LATINA

Il giorno 29/05/2013, il sottoscritto C.T.U., si recava presso la Conservatoria dei RR. II. di Latina al fine di verificare, attraverso rilascio di stampa di ispezione ordinaria (in allegato 14), le iscrizioni,

trascrizioni e annotazioni gravanti sui beni in oggetto. Da tale verifica è emerso che, alla data del 29/05/2013, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale non esiste un'altra formalità gravante sull'immobile in oggetto.

N.B. come detto in precedenza il sottoscritto ha potuto constatare che la sig.ra [REDACTED] in data 06/03/2006 acquistava con atto del Notaio Fuccillo rep. 14546 (vedi allegato 5) abitazione posta al piano terra, composta di vani 7 con annessa e circostante corte di esclusiva pertinenza della complessiva superficie tra coperto e scoperto di mq. 3.070 circa (tremilasettanta), riportata in catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 14 particella 349 ed al catasto terreni al foglio 14 particelle 57 e 411, dal controllo del verbale di pignoramento è emerso che erroneamente è stata inserita nel pignoramento la sola particella 349 e non sono state inserite le particelle 57 e 411 (porzione di corte esclusiva).

Lo scrivente dovendo provvedere alla variazione catastale per difformità riscontrate ha provveduto ad unificare le particelle del fabbricato e della corte attribuendogli un unico mappale in quanto detta corte non può essere trattata separatamente dal fabbricato stesso;

3.3 – INDAGINE PRESSO IL COMUNE DI SEZZE

In data 26/03/2013 il sottoscritto si recava presso l'Archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Sezze (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di eventuali autorizzazioni e/o Concessioni Edilizie rilasciate per la costruzione delle unità immobiliari (Abitazione e Deposito), oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare;

Dopo attente ricerche operate unitamente al personale dell'Ufficio Tecnico del Comune, il sottoscritto ha potuto accertare che per la costruzione dell'immobile ad uso residenziale, è stata edificata anteriormente al 1967 e successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia n° 153 del 29/03/1968 per ampliamento a nome di [REDACTED] (vedi in ALLEGATO 6);

Inoltre, come verrà di seguito ulteriormente specificato e descritto, avendo il sottoscritto rilevato, durante i sopralluoghi in sito, che le superfici ed i volumi del fabbricato in oggetto non corrispondevano alle superfici e volumi autorizzati e/o legittimati dal Comune di Sezze con le concessioni edilizie sopra menzionate, si recava presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Sezze, per accertare la presenza in atti dello stesso Comune di una eventuale istanza di condono edilizio;

A seguito di tali accertamenti è emerso che non esiste agli atti del Comune di Sezze alcuna istanza di condono edilizio riguardanti le opere eseguite in parziale difformità della costruzione precedentemente autorizzata dal comune di Sezze;

3.4 – SOPRALLUOGHI (verbale in ALLEGATO I)

Inoltre al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale dei beni, sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili (appartamento e deposito) oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della Sig.ra [REDACTED]

In data 08/03/2013, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare dove si sono incontrati il sottoscritto C.T.U., unitamente a personale tecnico di aiuto, la sig.ra [REDACTED] e l'avv. Ceccano Pietro, in qualità di custode nominato dal G.E.;

Durante il sopralluogo, assistito da personale tecnico di aiuto, ritenuto necessario ai fini del rilevamento e degli accertamenti tecnici in questione, si è proceduto ad eseguire una serie di rilievi tecnici, di tutti gli ambienti dell'abitazione posta al piano terra e piano interrato, collegati da una scala esterna dalla quale si accede dal terrazzo esterno;

Da un primo raffronto tra quanto risultante in loco e quanto invece riportato nelle planimetrie catastali, sono emerse delle discordanze e difformità costruttive, per le quali era necessario operare gli opportuni approfondimenti di tipo urbanistico presso il comune di Sezze;

Per tali motivi si è reso necessario effettuare un secondo accesso (in data 15/05/2013) presso i luoghi oggetto di accertamento eseguendo ulteriori misurazioni con personale tecnico di aiuto provvisto di strumentazione GPS, che si sono rese necessarie anche per la predisposizione e successiva presentazione di appositi elaborati tecnici (procedura PREGEO PER TIPO MAPPALE e DOCFA) all'Agenzia del Territorio di Latina;

Inoltre si sono annotate le caratteristiche costruttive dell'abitazione e dei locali ad uso accessorio all'abitazione costituiti dal deposito, ed effettuate alcune fotografie ritraenti lo stato attuale degli immobili stessi e la destinazione d'uso delle unità immobiliari in questione;

Ulteriori indagini sono state effettuate nella zona di ubicazione degli immobili stessi atte a stabilire: l'esistenza delle infrastrutture connesse alle opere di urbanizzazione primaria, ed il contesto urbanistico-edilizio in cui trovano allocazione gli immobili stessi;

CAPITOLO 4 – RILIEVO

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi metrici dell'immobile oggetto della presente esecuzione, al fine di quantificarne le superfici utili degli ambienti che lo compongono (*vedi Planimetria in ALLEGATO II*), necessarie per procedere all'analisi estimativa richiesta;

Sulla scorta di dette misurazioni di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e le destinazioni d'uso relative ad ogni singolo ambiente dell'unità immobiliare, ed in particolare:

– **Abitazione**, posta al Piano terra e interrato con relativa corte esclusiva, sita in Sezze (LT),

Via Bassiano, distinta al foglio 14; particella 349 sub 1 (abitazione) e sub 2 (corte esclusiva);

Superficie utile residenziale- (piano terra)

▪ Soggiorno-pranzo	=	54,37 mq.
▪ Disimpegno	=	12,12 mq.
▪ Bagno 1	=	8,60 mq.
▪ Bagno 2	=	5,60 mq.
▪ Letto 1	=	14,07 mq.
▪ Letto 2	=	10,65 mq.
▪ Letto3	=	14,38 mq.
TOTALE S.U.R.	=	119,79 mq.
▪ Terrazzo coperto	=	18,70 mq.
▪ Terrazzo scoperto	=	15,40 mq.
TOTALE S.N.R.	=	34,10 mq.

Superficie utile residenziale- (piano interrato)

▪ Deposito	=	19,44 mq.
TOTALE S.N.R.	=	19,44 mq.

N.B.: Per quanto illustrato precedentemente, parte del locale adibito a "Soggiorno-pranzo e angolo cottura", posto al Piano Terra, è stato realizzato abusivamente e, non avendo possibilità di attivare le procedure di condono edilizio, le opere realizzate in difformità ed ampliamento dovranno essere rimosse e l'ambiente anzidetto dovrà essere ripristinato secondo quanto già autorizzato dal Comune di Sezze, in particolare, la superficie che dovrà essere ripristinata per l'uso originario a "locale accessorio" è di circa mq. 11,00 e, a seguito di tale trasformazione, l'ambiente ad uso abitativo da adibire a soggiorno-pranzo e angolo cottura sarà di mq. 41,34 anziché di mq. 54,37 (superficie comprensiva della parte realizzata abusivamente), mentre parte del bagno 1 realizzato abusivamente per circa mq. 5,09 dovrà essere ripristinato a corte e a seguito di tale ripristino il bagno 1 sarà di mq. 3,51 anziché mq. 8,60 (superficie comprensiva della parte realizzata abusivamente) (salvo verifica della fattibilità di eventuale demolizioni, in quanto potrebbero pregiudicare la staticità dell'intero edificio), inoltre verrà ripristinata la zona del terrazzo coperto e riportata a corte (per quanto riguarda il terrazzo scoperto non è possibile demolire il parapetto in quanto la parte sottostante risulta essere ad una quota più bassa);

***RIEPILOGO SUPERFICIE COMPLESSIVA Abitazione**

Superficie utile residenziale- (piano terra)

▪ Soggiorno-pranzo	=	41,34 mq.
▪ Disimpegno	=	12,12 mq.
▪ Bagno 1	=	3,51 mq.
▪ Bagno 2	=	5,60 mq.
▪ Letto 1	=	14,07 mq.
▪ Letto 2	=	10,65 mq.
▪ <u>Letto3</u>	=	<u>14,38 mq.</u>

TOTALE S.U.R.

= 101,67 mq.

▪ Locale accessorio

= 11,00 mq.

TOTALE S.N.R.

= 11,00 mq.

Superficie utile residenziale- (piano interrato)

▪ Deposito

= 19,44 mq.

TOTALE S.N.R.

= 19,44 mq.

RIEPILOGO SUPERFICIE COMPLESSIVA Abitazione = Mq. 101,67 + (Mq. 11,00 x 0,60) + (Mq. 19,44 x 0,60) = Mq. 119,93

Le altezze rilevate degli ambienti ad uso residenziale posti al Piano terra sono di circa m. 2,80, il piano interrato di mt. 2,05 e il terrazzo coperto di mt. 2,25;

Inoltre, come per altro si può rilevare dalla planimetria in ALLEGATO, e da quanto è stato possibile accertare, l'alloggio in questione è dotata di un'area esterna al piano terra, della superficie di circa mq. 2900, utilizzata come "CORTE", annessa all'abitazione stessa, ed ad uso esclusivo dell'alloggio (la quale necessità di manutenzione in quanto erba molto alta)

CAPITOLO 5 – RISPOSTE AI QUESITI

PRIMO QUESITO: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, con la presentazione della variazione catastale, mediante procedura PREGEO, presentata in data 27/05/2013 e DOCFA, presentata in data 30/05/2013 (così

come evidenziato precedentemente e come riportato negli elaborati tecnici presentati all'Agenzia del Territorio che si ALLEGANO alla presente).

Si precisa che lo scrivente ha potuto constatare che la sig.ra [REDACTED] in data 06/03/2006 acquistava con atto del Notaio Fuccillo rep. 14546 (vedi allegato 5) abitazione posta al piano terra, composta di vani 7 con annessa e circostante corte di esclusiva pertinenza della complessiva superficie tra coperto e scoperto di mq. 3.070 circa (tremilasettanta), riportata in catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 14 particella 349 ed al catasto terreni al foglio 14 particelle 57 e 411, dal controllo del verbale di pignoramento è emerso che erroneamente è stata inserita nel pignoramento la sola particella 349 e non sono state inserite le particelle 57 e 411 (porzione di corte esclusiva).

Lo scrivente dovendo provvedere alla variazione catastale per difformità riscontrate ha provveduto ad unificare le particelle del fabbricato e della corte attribuendogli un unico mappale in quanto detta corte non può essere trattata separatamente dal fabbricato stesso.

SECONDO QUESITO: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni immobili di cui all'atto di pignoramento ed oggetto della presente perizia di stima risultano ubicati nel Comune di Sezze (LT), Via Bassiano, in zona collinare del comune;

Il terreno dove insiste la costruzione ad uso residenziale è posto a quote differenti ed è circoscritto da una recinzione parte in muretto e rete metallica e parte in muratura e ringhiera (vedi allegato 13) e si può accedere all'interno della proprietà tramite un cancello carrabile posto in adiacenza ad una traversa di Via Bassiano.

Il Comune di Sezze allo stato attuale prevede per la zona in questione due diverse destinazioni urbanistiche:

la prima CLASSIFICA la zona, secondo il PRG VIGENTE, come "zona E" (Agricola) e sottozona "E1", è caratterizzata da costruzioni inerenti all'attività dell'agricoltura, costruzioni isolate" con altezza massima 3,50 e parte come Zona "G" (Campagna Parco) è caratterizzata da edifici isolati, associati a schiera o secondo composizioni libere con altezza massima di mt. 6,50; la seconda CLASSIFICA la zona, secondo il P.U.C.G. ADOTTATO come "B4-J01" (Zone a densità diffusa di completamento) prevede una destinazione prevalentemente residenziale ma prevedono anche sedi di studi professionali, ristoranti circoli negozi eccc con altezza massima di mt. 6,50. (vedi allegato 15)

Occorre precisare che allo stato attuale, sono stati richiesti dei chiarimenti per il P.U.C.G. ADOTTATO per cui il Comune di Sezze ha provveduto ad adottare le norme di salvaguardia che prevedono l'utilizzo delle norme più restrittive tra le due sopracitate

La costruzione che insiste sul terreno in oggetto è stata realizzata con struttura portante in c.a., tamponature in muratura, con intonaci e copertura a tetto;

Lo stato attuale della costruzione, composta da un unico alloggio con piccolo deposito-cantina al piano seminterrato, può ritenersi in buone condizioni di conservazione, fatta eccezione per i locali posti al piano seminterrato che risultano ancora in cattivo stato di manutenzione.

All'alloggio in questione, vi si accede tramite un piccolo gradino esterno, che permette un agevole ingresso all'interno della zona posta al piano terra; mentre al piano interrato ci si accede esternamente tramite dei gradini;

L'abitazione, che si sviluppa su due piani (P. terra e P.interrato), attualmente distinta all'Agenzia del Territorio di Latina, comune di Sezze, al Foglio 14, part.lla n.349, sub. 1 e sub 2 (ex particella 349-1153 sub 1 e particella 57 e 411), è composta dai seguenti ambienti ed accessori:

- al Piano Terra da: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, e tre camere da letto, (della superficie ut. res. di mq. 119,79), e da un terrazzo parte coperto e parte scoperto (della superficie utile non res. di mq. 34,10), e

- al Piano Interrato, collegato all'abitazione da una scala esterna, da: un deposito-cantina, (della superficie ut. non res. di mq. 19,44);

N.B.: Come ampiamente descritto precedentemente, l'ampliamento dell'abitazione eseguito in assenza di specifica autorizzazione del Comune di Sezze, poiché è da ritenersi non sanabile ai sensi della vigente normativa in materia, dovrà essere rimosso e gli ambienti ripristinati secondo quanto autorizzato dal Comune con Licenza edilizia n.153/1968 (vedi Planimetria in ALLEGATO); a seguito di tali interventi edilizi, le superfici utili degli ambienti interni ed esterni saranno della seguente consistenza e destinazione d'uso:

- al Piano Terra da: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, e tre camere da letto, (della superficie ut. res. di mq. 101,67), e da un locale accessorio (della superficie utile non res. di mq. 11,00), e

- al Piano Interrato, collegato all'abitazione da una scala esterna, da: un deposito-cantina, (della superficie ut. non res. di mq. 19,44);

Gli interni dell'abitazione posta al piano Terra si presentano in un buono stato di conservazione. Le finiture riscontrate si possono definire di buon livello. L'abitazione ha gli infissi esterni con persiane in alluminio e zanzariere, e il pavimento in ceramica. Le porte interne sono il legno tamburato, le pareti della cucina e quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'alloggio è dotato di riscaldamento. Gli altri impianti (elettrico) sono da considerarsi funzionanti. La parte di abitazione, posta al piano interrato, risulta, allo stato attuale, interamente pavimentata, e con impianto elettrico non funzionante;

Infine l'area di pertinenza del fabbricato (part.IIa n.349 sub 2), con accesso dalla Via Bassiano, distinta al foglio 14; particella 349 sub 2, risulta avere una consistenza catastale, di circa mq. 2900; nel terreno in oggetto sono presenti piante e arbusti vari (la quale necessità di manutenzione in quanto erba molto alta);

TERZO QUESITO: RISULTANZE CATASTALI – SITUAZIONE DI FATTO

Come anche riportato precedentemente nel CAP. 3.1, dal confronto fra lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari (abitazione e deposito-garage), la documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sezze, le planimetrie depositate presso l'U.T.E. di Latina e la documentazione ipocatastale il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato alcune incongruenze e difformità tra quanto risultante in Catasto e quanto invece riscontrato in sito, durante gli accertamenti tecnici eseguiti sulla costruzione in oggetto, anche con l'ausilio di personale tecnico di aiuto e supporto al C.T.U.;

Per dette difformità, come verrà di seguito illustrato e descritto, si dovrà procedere al ripristino dello stato ante abuso

QUARTO QUESITO: VARIAZIONI CATASTALI

Per la unità immobiliare adibita ad abitazione in questione, a seguito di riscontro fra la consistenza indicata nella visura per immobile e quanto descritto precedentemente, si è provveduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio di Latina, alla sezione C.T., il seguente TIPO MAPPALE per "ampliamento e fusione delle particelle 349-57-4II" presentata in data 27/05/2013 (vedi ALLEGATO 8) e alla sezione N.C.E.U., la seguente DENUNCIA DI VARIAZIONE con n.1 planimetria, mediante procedura automatizzata DOCFA: - per "DICHIARAZIONE UIU ART

19 DL 78/10 e per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" (la prima causale in quanto come detto in precedenza iscritto negli elenchi dei fabbricati fantasma Decreto Legge n° 262 del 03/10/2006 art. 2 comma 36 convertito con modificazioni, dalla Legge n 286 del 24/11/2006 e Decreto Legge 78/10 art. 19 comma 10, mentre la seconda causale per ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra effettuate nell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, composta da un piano terra ed un piano sottostrada, utilizzabile ad uso deposito-cantina,.), presentata in data 30/05/2013. (vedi ALLEGATO 9); a seguito di tale variazione l'immobile veniva identificato con il particella 349 sub. 1(abitazione piano terra e deposito piano sottostrada) e sub. 2 (corte esclusiva sub 1):

A seguito della VARIAZIONE di cui al precedente punto, le unità immobiliari originarie, risultano presso l'Agenzia del Territorio di Latina al N.C.E.U. , allo stato attuale, così censite :

- N.C.E.U.: Comune di Sezze
- Abitazione, composta da un Piano Terra e da un Piano inferrato con relativa corte esclusiva, sita in Sezze (LT), Via Bassiano, distinto al foglio 14; particella 349; sub. 1(abitazione e deposito-cantina ex particella 349-57-411 e particella 1153 sub.1); categoria A/7; classe 1; consistenza 7 vani; rendita €. 271,14, e

detti beni immobili risultano intestati catastalmente a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED] quale proprietaria per 1/1 in separazione dei beni.

QUINTO QUESITO: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area sulla quale è stata eseguita la costruzione in questione, attualmente distinta all'Agenzia del Territorio di Latina, in comune di Sezze, al foglio 14, particelle 349 sub 1 graffata con il sub 2, si trova (come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze in data 16/04/2013) nel P.R.G. VIGENTE parte all'interno del perimetro della zona "E" sottozona E1" (Agricola) di P.R.G. del Comune di Sezze, con i.f.f. 0,01 mc/mq., altezza mt. 3,50, distacco minimo dai confini mt. 10,00; e parte all'interno del perimetro della zona "G" (Campagna Parco) con i.f.f. 0,15 mc/mq., altezza mt. 6,50, distacco minimo dai confini mt. 5,00, distacco minimo dal filo strada mt. 6,00 distacco minimo tra gli edifici mt. 10,00;

Mentre nel P.U.C.G. ADOTTATO ricade all'interno della zona "B4-J01" (Zone a densità diffusa di completamento con i.f.f. 0,05 -0,30 mc/mq., lotto minimo mq 2000, altezza mt. 6,50, distacco minimo dai confini mt. 5,00, superficie coperta massima 20%. (vedi allegato 15)

Come detto in precedenza occorre precisare che allo stato attuale, sono stati richiesti dei chiarimenti per il P.U.C.G. ADOTTATO per cui il Comune di Sezze ha provveduto ad adottare le norme di salvaguardia che prevedono l'utilizzo delle norme piu' restrittive tra le due sopracitate.

SESTO QUESITO: CONFORMITA' DELLE OPERE ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA- SPESE OCCORRENTI PER il condono edilizio inerenti le parti della costruzione eseguite in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n.179/2012 sono costituiti da un'unica costruzione composta da n.1 unità immobiliare (abitazione e deposito) collegate tra loro da una scala esterna, e da una corte comune della superficie tra coperto e scoperto di circa mq. 3070.;

Come anche riportato precedentemente, dal confronto fra lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari (abitazione e deposito-cantina), la documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sezze, le planimetrie depositate presso l'U.T.E. di Latina e la documentazione ipocatastale il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato le seguenti incongruenze e diversità:

- 1 - L'unità immobiliare destinata ad uso residenziale (abitazione), composta da un piano terra e da un interrato, è stata eseguita in parziale difformità della Licenza Edilizia n.153 del 29/03/1968, rilasciata dal comune di Sezze e in parziale difformità con la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio datata 1952;
- Gli interventi edilizi eseguiti in assenza di specifica autorizzazione del comune di Sezze, che hanno determinato le difformità costruttive riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti all'interno dell'abitazione, consistono principalmente nella chiusura con tamponature murarie e finestre di parte di corte (ampliamento del bagno 1), nella realizzazione del terrazzo scoperto e coperto e lievi modifiche delle tramezzature interne (vedi allegato 13) rispetto alla licenza edilizia n° 153 del 29/03/1968;

Le difformità rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del territorio datata 1952 consistono principalmente nell'ampliamento del bagno 1, nella realizzazione del bagno 2, del disimpegno, del letto 2 e del letto 3, nella realizzazione del terrazzo scoperto e coperto, nella diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della destinazione d'uso del locale denominato nella planimetria catastale ac/1 (vedi allegato 13), da uso non residenziale ad uso residenziale (zona angolo cottura) (si precisa che per detto locale accessorio e il piano interrato per errore non sono stati

riportati nel progetto allegato alla licenza edilizia 153/1968 ma comunque legittimati
così come verificato con il personale dell'ufficio tecnico;

2 Infine, il piano interrato della costruzione risulta essere stato realizzato in modo
corretto;

3 Rispetto alla documentazione ipocatastale il sottoscritto ha potuto constatare che la
sig.ra [REDACTED] in data 06/03/2006 acquistava con atto del Notaio
Fuccillo rep. 14546 (vedi allegato 5) abitazione posta al piano terra, composta di
vani 7 con annessa e circostante corte di esclusiva pertinenza della complessiva
superficie tra coperto e scoperto di mq. 3.070 circa (tremilasettanta), riportata in
catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 14 particella 349 ed al catasto
terreni al foglio 14 particelle 57 e 411, dal controllo del verbale di pignoramento è
emerso che erroneamente è stata inserita nel pignoramento la sola particella 349 e
non sono state inserite le particelle 57 e 411 (porzione di corte esclusiva).

Lo scrivente dovendo provvedere alla variazione catastale per difformità riscontrate
ha provveduto ad unificare le particelle del fabbricato e della corte attribuendogli un
unico mappale in quanto detta corte non può essere trattata separatamente dal
fabbricato stesso;

4 Inoltre il sottoscritto ha riscontrato che parte dell'immobile non essendo ancora
accatastato non risultava ancora censito sulle mappe catastali, questo ha fatto sì che
questa parte risultasse iscritta negli elenchi dei fabbricati fantasma Decreto Legge n°
262 del 03/10/2006 art. 2 comma 36 convertito con modificazioni, dalla Legge n 286
del 24/11/2006 e Decreto Legge 78/10 art. 19 comma 10, che prevede art. 9 che i
titolari di diritti reali sugli immobili, entro il medesimo termine del 31 dicembre

2010, sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

Art. 10 Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformita' al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, (con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010,)) di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

Art. 12 A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Restano (l salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n.

311. Restano altresì fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.)) 13. Gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento.

Per tale motivo in data 23/11/2011 l'Agenzia del Territorio ha attribuito la rendita presunta (vedi allegato 4) costituendo una unità immobiliare censita in catasto al foglio 14 mappale 1153 sub 1 categoria A/7 classe 5 vani 5,5 pubblicandolo anche sull'albo pretorio comunale, il sottoscritto dovendo procedere a detto accatastamento con il tipo mappale e docfa ha fuso la particella in oggetto con le particelle 349-57-411, attribuendogli la particella 349 sub 1 e sub 2 (corte esclusiva) così come richiesto dal DL 78/10.

N.B. Urbanisticamente il suddetto immobile risulta legittimato con Licenza edilizia n° 153 del 29/03/1968 ivi compresi il locale accessorio e l'interrato, anche se per errore non sono stati riportati nella progetto allegato alla licenza ma comunque presenti così come verificato con il personale dell'ufficio tecnico);

Inoltre il sottoscritto ha potuto verificare, così come descritto anche nell'atto di acquisto, che detto immobile è privo del permesso di abitabilità

Considerazioni sulla legittimità urbanistica degli immobili e sulla eventuale possibilità di richiesta del condono edilizio per gli interventi edilizi eseguiti in difformità ed ampliamento a quanto autorizzato.

Le opere edilizie sopra descritte, eseguite in ampliamento ed in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sezze, sono da considerarsi abusivamente realizzate e prive di legittimità urbanistica;

Per dette opere, inoltre, non risulta essere stata presentata nessuna istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 e delle successive Legge 724/94 e Leggi n.326/03 e L.R. n.12/04.

Il lotto sul quale insiste la costruzione in oggetto non esprime nessuna residua potenzialità edificatoria tale da permettere una richiesta al comune di Sezze di "accertamento di conformità" ai sensi e per gli effetti dell'art.36 del D.P.R. n.380/01.

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune di Sezze, dall'Agenzia del territorio di Latina e da quanto riferito dalla signora [REDACTED] in base anche all'atto di acquisto, si può dedurre che le opere realizzate in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Sezze siano state eseguite nel 2006.

A seguito di tali considerazioni, per gli abusi edilizi rilevati dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi, non può essere presentata istanza di condono ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n° 47/85 e della Legge n° 326 del 24/11/2003 e della L.R. 12/2004, in quanto le opere abusive sono state realizzate in epoca successiva al 31/03/2003 e quindi mancanti del requisito essenziale per poter richiedere il condono edilizio.

Considerazioni riguardanti l'applicazione delle norme urbanistiche vigenti

Per quanto sopra riportato ed in considerazione della tipologia degli interventi edilizi realizzati in difformità del titolo abilitante urbanistico rilasciato dal comune di Sezze, il sottoscritto, viste anche le norme che regolano l'attività edilizia nella zona in questione, , analizzato il caso di specie, di seguito esplicita le seguenti considerazioni:

4. - Le opere eseguite in difformità, consistenti nella chiusura con tamponature e finestra dell'area già destinata a corte (ampliamento bagno 1) della realizzazione del terrazzo e

del cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a zona della cucina, che hanno determinato un aumento della volumetria urbanistica del fabbricato, al di sopra degli indici volumetrici ammissibili per il lotto in questione, **non possono ottenere alcuna legittimazione urbanistica**; per tali opere il sottoscritto ritiene che l'eventuale aggiudicatario all'asta del bene in oggetto, in modo prioritario all'uso dell'immobile, debba procedere a ripristinare lo stato originario delle tamponature esterne (vedi Planimetria in ALLEGATO), mediante la rimozione delle parti eseguite in difformità, e con la ricostruzione delle parti di muratura perimetrale nella zona precedentemente autorizzata dal Comune, (salvo verifica della fattibilità di eventuale demolizioni, in quanto potrebbero pregiudicare la staticità dell'intero edificio);

5. 'Per quanto riguarda il terrazzo invece la parte da ripristinare sarà solo quella coperta in quanto quella scoperta potrà considerarsi corte pavimentata, in quanto il parapetto non è possibile demolire, poiché la parte sottostante si trova ad una quota più bassa;
6. Mentre per quanto riguarda lo spostamento delle tramezzature interne, a parere del sottoscritto e come riferito dal personale dell'ufficio tecnico del Comune di Sezze, l'aggiudicatario del bene dovrà presentare accertamento di conformità per denuncia di inizio attività a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36-37.

In particolare di seguito si riportano gli articoli di Legge che dovranno essere invocati per la richiesta della denuncia di inizio attività in sanatoria:

- **Art.36 del D.P.R. n.380/2001** che testualmente recita:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui art. 22, comma 3, o

in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformita', l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

- *Art.37 del D.P.R. n.380/2001 che testualmente recita:*

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato all'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 23 comma 6, la denuncia di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

....Successivamente a tale disposto normativo, **la Regione Lazio ha emanata una propria legge (L.R. n.15/2008)**, modificando in parte le sanzioni e/o oblazioni dovute per il rilascio della Denuncia di inizio attività in Sanatoria , ed in particolare:

- Art.22 (Accertamento di conformità) L.R. n.15/2008

...al comma 2, testualmente recita: "...Il Permesso di Costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

...lettera c) – nei casi previsti dall'art.19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso."

...per i motivi suddetti lo scrivente CTU ha provveduto a contattare i tecnici comunali per avere informazioni certe sulla entità della sanzione applicabile nel caso "de quo" ed è emerso che la sanzione è pari a euro 1000,00 in quanto trattasi di abuso di modesta entità per diversa distribuzione degli spazi interni.

SPESE OCCORRENTI PER la denuncia di inizio attività in sanatoria inerente la porzione di costruzione eseguita in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti dal sottoscritto, ed eseguiti i dovuti raffronti tra le opere di cui al progetto assentito dal Comune di Sezze con la Licenza Edilizia n° 153/1968 e quanto invece realizzato in difformità sull'immobile in questione, si ritiene che le spese occorrenti per la richiesta e l'ottenimento della denuncia di inizio attività in sanatoria e come stabilito dai tecnici comunali possano essere così di seguito riassunte:

- SANZIONE PECUNARIA € 1.000,00

- SPESE TECNICHE (Approntamento della domanda, dichiarazioni, progetto, foto, certificazioni, ...etc..) circa €. 2.000,00

....per un totale quindi pari a circa €. 3.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SETTIMO QUESITO: FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, e della tipologia delle unità immobiliari stesse, si ritiene debba essere formato un unico lotto di vendita.

OTTAVO QUESITO: INDICAZIONE POSSIBILITA' PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione risultano intestati per intero al debitore esecutato.

NONO QUESITO: SITUAZIONE DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta attualmente occupato ed in possesso di [REDACTED] che vi risulta altresì non residente.

DECIMO QUESITO: OCCUPAZIONE EVENTUALE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO...

Non risulta al sottoscritto una eventuale occupazione dell'immobile da parte di un eventuale coniuge separato.

UNDICESIMO QUESITO: VINCOLI CULTURALI AI SENSI DEL D.L. 490/99-VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE-ESISTENZA DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Il lotto in oggetto ricade parzialmente all'interno aree boscate di cui art. 134 c. 1 lett. B e art. 142 c. del D. Lgs. 42/04 (art. 10 della L.R. 24/98) Tavola 08.2A Carta delle Tutele del P.U.C.G.. (vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/04/2013 dal Comune di Sezze Allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Non esistono altresì vincoli di natura condominiale essendo unica proprietà.

DODICESIMO QUESITO: STIMA DEGLI IMMOBILI

Valore commerciale stimato

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità abitative di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile ragguagliata dell'immobile.

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie netta dell'alloggio posto al piano terra, considerata per l'intero,
- la superficie del locale accessorio posto al livello del piano terra, ragguagliata al 60%,
- la superficie utile dei locali ad uso deposito-cantina, ragguagliata al 60%
- la superficie della corte ragguagliata al 1%

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadrato, per beni simili, oscillanti tra €. 1.100 e €. 1.500,00 al mq., con una media pari a circa €. 1.300,00/mq.; inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), per immobili posti nella zona in oggetto, comune di Sezze, pari a circa €. 1.130,00/mq.; fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile (con riferimento alla data odierna) un valore medio pari a €. 1.200,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.

Pertanto si ritiene che all' unità immobiliari in questione, possa essere attribuito il seguente valore di stima:

LOTTO Unico

Abitazione, locali deposito-cantina, e corte comune, piano seminterrato, piano terra,

Superficie utile abitazione = mq. $101,67 \times 1 =$ mq. 101,67

Superficie locale accessorio posto al livello del piano terra = mq. $11,00 \times 0,60 =$ mq. 6,60

Superficie utile dei locali ad uso deposito-cantina, = mq. $19,44 \times 0,60 =$ mq. 11,66

Superficie corte = mq. $2.900 \times 0,01 =$ mq. 29,00

Per un totale di *Superficie ragguagliata commerciale* =

= mq. $101,67 + \text{mq. } 13,64 + \text{mq. } 11,66 + \text{mq. } 29,00 = \text{mq. } 155,97$

Da quanto sopra esposto, si ricava:

€/mq. $1.200,00 \times \text{mq. } 155,97 = \text{€. } 187.164$ (valore commerciale stimato al lordo delle spese)

Valore dell'immobile al netto delle spese

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 181.164) dovranno essere decurtate:

- le spese relative al versamento della sanzione pecuniaria dovuta, ed alle spese tecniche dovute per l'espletamento delle incombenze relative alla richiesta della Denuncia di inizio attività in sanatoria, così come calcolate nella risposta al sesto quesito, e consistenti in €3.000,00, e
- le spese relative al ripristino delle opere allo stato ante interventi edilizi di ampliamento agli ambienti ad uso residenziale per il ripristino della zona giorno a locale accessorio eseguiti al piano terra della costruzione, calcolate in via sommaria in un valore pari a: € 500,00/mq (costi di ristrutturazione e spese generali e tecniche); per tale motivo si presume che la spesa

occorrente per tali lavori, comprensiva di impianti e infissi, possa essere quantizzata in circa

€. 500,00 x mq. 34,79 = €. 17.395,00.

Quindi: **Valore dell'immobile al netto delle spese:** €. 187164- (€. 3.000,00 + €. 17395,00) =

= €. 166.769,00

Valore che si arrotonda a €. 170.000,00 (*valore al netto delle spese*)

Infine, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, su apposito modello sono state indicate le formalità da cancellare.

Con ciò il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti postogli, riferendo su quanto è stato possibile accertare e ritiene dunque concluso l'incarico conferitogli.

Latina, 14/06/2013

IL C.T.U.

(geom. Giovanni LUNGO)

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetria catastale sc.1:2000;
3. Planimetria ortofoto;
4. Visure, planimetrie catastali;
5. Atto di proprietà;
6. Copia Licenza Edilizia n° 153/1968 con elaborato grafico;
7. Copia planimetria catastale datata 1952;
8. Copia tipo mappale;
9. Variazione DOCFA (planimetrie, elaborato e visure aggiornate);
10. Copia visura quotazioni immobiliari OMI;
11. Rilievo stato attuale con individuazione delle superfici interne ed esterne, sc. 1:100;
12. Planimetria con parti abusive non legittimate;
13. Planimetria rilievo topografico con punti rilevati e recinzione;
14. Ispezioni effettuate presso la Conservatoria de RR.II.;
15. Certificato di destinazione urbanistica;
16. Documentazione fotografica.

IL C.T.U.

(geom. Giovanni Lungo)