

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Esecuzione Immobiliare n° 348/2017
Giudice Dott. V. MEDAGLIA
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico di consulenza tecnica in ordine alla stima del compendio pignorato ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

DOBANK S.P.A. mandataria di UNICREDIT S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Massimo Garofalo)

Debitore: **Sig.** [REDACTED]

Custode: **Avv. Claudia Ciaverella**

oooooooooooo

1 PREMESSE

1.1 LA VERTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il titolo esecutivo è rappresentato da decreto ingiuntivo n.° 22312/2016 emesso dal Tribunale di Roma il 23.9.2016 e notificato in data 11.10.2016, per euro 95.084,39, in danno di [REDACTED]

[REDACTED] quali

garanti dell'esposizione debitoria della predetta [REDACTED] presso Unicredit Banca spa (conto corrente 10639519);

il decreto ingiuntivo in parola è divenuto esecutivo in data 31.1.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



con formula esecutiva apposta il successivo 8.2.2017;

in forza del decreto in parola è stata iscritta ipoteca giudiziale il 29.3.2017 al numero 14017 di Reg. Part. e 2281 di Reg. Generale;

in data 13.4.2017 è stato notificato al solo debitore [REDACTED]

[REDACTED] un atto di precetto di pagamento;

che UNICREDIT S.p.A. (C.F. e P.IVA: 00348170101) e per essa quale mandataria doBank S.p.A. (C.F.: 00390840239), con atto notificato in data 14/06/2017 ha sottoposto a pignoramento immobiliare (pignoramento trascritto presso la l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Roma 2 in data 17.07.2017 al n° 33753 di registro generale e n° 23288 di registro particolare), i seguenti beni di piena proprietà del Sig. [REDACTED] siti

in Comune di Palestrina (RM) e censiti al NCEU:

- al foglio 12, particella 235, sub. 1, Via Pedemontana, categoria A/7, vani 12,5;

- al foglio 12, particella 235, sub. 3, Via Pedemontana, categoria C/6, piano S01;

l'atto di pignoramento è stato restituito al precedente in data 6.7.2017;

la procedura è stata iscritta a ruolo il 7.7.2017 con il RGE n° 348/2017;

l'istanza di vendita è stata depositata il 19.7.2017;

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



la documentazione ipocatastale è stata depositata il 6.9.2017 nei 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita;

dall'esame della certificazione notarile a firma del Notar Carlo Pennazzi Catalani di Velletri/Roma, si evince che l'atto di provenienza in capo al debitore, è rappresentato da:

donazione del 10.4.1981 rep. 11827/5058 Notar Raffaele Golia di Palestrina trascritto il 24.4.1981 al numero 9538 Reg. Part. e 11547 Reg. Gen. di formalità, a mezzo del quale l'esecutato ha ricevuto in donazione il terreno sul quale insiste quanto pignorato.

che sul bene grava, oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa (trascrizione il 17.7.2017 ai numeri 23288 Reg. part. e 33753 Reg. Gen. di formalità), un'ipoteca giudiziale trascritta il 29.3.2017 al numero 14017 di Reg. Part. e 2281 di Reg. Generale dalla medesima Unicredit spa (ora Do Bank spa) in forza del titolo azionato attraverso la procedura esecutiva in oggetto.

In data 09.01.2018, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Coccoli, veniva nominato quale curatore l'Avv. Claudia Ciavarella di Tivoli, quest'ultimo in data 05.06.2018 prestava giuramento.

In data 09.01.2018, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Coccoli, veniva nominato quale Esperto Stimatore l'Arch. Antonio Cerere, quest'ultimo non prestava giuramento.

In data 13.06.2018, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio Medaglia, veniva nominato quale Esperto Stimatore, in

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



sostituzione dell'Arch. Antonio Cerere, il Geom. Petrucci Stefano, in data 26.06.2018 prestava giuramento.

1.2 L'INCARICO

Previo giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio Medaglia, verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge, affidava all'Esperto Stimatore l'incarico per predisporre la stima del compendio pignorato e di espletare tutte le attività necessarie alla prosecuzione della procedura meglio indicate nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", disponendo che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- a) Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- b) Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- c) Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove all'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al Giudice

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



dell'Esecuzione;

- d) Verifichi la situazione proprietaria del bene , indicando in caso comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- e) Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Dispone altresì che l'Esperto:

1. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione, proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
2. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
3. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che possano essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6, legge 28.02.1985 n° 47 ovvero 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dispone che l'Esperto nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione delle opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi;

Dispone infine, che l'Esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti.



1.3 ATTIVITA' PRELIMINARI

Tramite accesso al ReGIndE il sottoscritto ha consultato gli atti inerenti il fascicolo *de quo*, successivamente tramite accesso a Sister ha potuto verificare le posizioni di pubblicità immobiliare relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed estrarre tutte le visure ipocatastali e planimetrie necessarie per l'epletamento del ricevuto incarico.

In data 06.07.2018, tramite PEC, faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Palestrina relativamente ai precedenti edilizi, sanatorie, agibilità e certificato di destinazione urbanistica inerenti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Detta richiesta di accesso agli atti veniva acclarata al protocollo del Comune di Palestrina in data 11.07.2018 al n. 11780.

Il giorno ventisei del mese di settembre dell'anno duemiladiciotto, come da convocazione del Custode Avv. Claudia Ciavarella, si recava in sopralluogo a Palestrina sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Erano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode Avv. Claudia Ciavarella, il figlio dell'esecutato Sig. [REDACTED] il quale dichiarava che nell'immobile *de quo* abita insieme al padre, la madre ed il fratello celibe.

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



Il sottoscritto procedeva alla ricognizione degli immobili effettuando misurazioni e rilievi fotografici.

Veniva da parte del Custode Avv. Claudia Ciaverella redatto verbale di sopralluogo che veniva depositato al Tribunale Ordinario di Tivoli insieme alla sua relazione.

Alla data dell'8 ottobre 2018, non avendo ricevuto dal Comune di Palestrina la documentazione richiesta con PEC del 06.07.2018, il sottoscritto inviava, sempre tramite PEC, un sollecito al Comune di Palestrina.

In data 02 novembre 2018, diffidava il Comune di Palestrina, sempre a mezzo PEC, a rimettere la documentazione richiesta dando un ulteriore termine perentorio di quindici giorni.

In data 29 novembre 2018, il Comune di Palestrina per il tramite del Geom. Stefano Simonetti rimetteva al sottoscritto la seguente documentazione via mail:

concessione edilizia n° 97 del 05.12.1978, corredata di piante, prospetti e sezioni in formato immagine jpg;

concessione edilizia in sanatoria n° 700 del 17.02.1992, corredata di piante e prospetto riepilogativo delle superfici condonate in formato pdf.

In data 05.12.2018 il sottoscritto chiedeva, tramite mail indirizzata al Geom. Stefano Simonetti del Comune di Palestrina, il certificato di agibilità, il titolo abilitativo della piscina, che si trova all'interno del giardino particella 235 del foglio 12, e in sub ordine

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



se la stessa potesse essere sanata e nell'eventualità il calcolo degli oneri di urbanizzazione e concessori oltre alla quantificazione della sanzione amministrativa.

In data 06.12.2018 il Comune di Palestrina, nella persona del Geom. Stefano Simonetti, rimetteva a mezzo PEC il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 235 del foglio 12.

In data 11.12.2018 il sottoscritto reiterava a mezzo PEC al Comune di Palestrina, nella persona del Geom. Stefano Simonetti, la richiesta datata 05.12.2018.

In data 14.12.2018 il Comune di Palestrina, nella persona del Geom. Stefano Simonetti, rappresentava a mezzo mail che non risulta agli atti del suddetto comune il certificato di agibilità, rimetteva inoltre in formato pdf la concessione in sanatoria con l'elaborato grafico completo, non quotato, e relativamente alla legittimità della piscina invitava a richiedere, con pratica edilizia, la sanatoria della stessa senza esprimersi sulla quantificazione della sanzione.

2 IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

2.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili elencati nella istanza di vendita sono catastalmente precisati, come nel seguente prospetto:

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)

CATASTO URBANO DEL COMUNE DI PALESTRINA

Fg.	part.	sub	Ubicazione	piano	Cat	cl	consist.	Rendita euro
12	235	1-2	Via Pedemontana	S1-T-1	A/7	4	12,5 vani	1.872,16
12	235	3	Via Pedemontana	S1	C/6	2	40 m ²	82,63

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Si accede all'immobile oggetto di esecuzione da via della Stella, traversa di Via Pedemontana, altezza civico 269 in località denominata Stella ed ora dotata di civico 277 (FOTO N° 1).

Si accede alla proprietà privata tramite la particella 705 del foglio 12 intestata per diritti pari ad 1/2 al Sig. [REDACTED] e per diritti pari ad 1/2 alla sig.ra [REDACTED] estranea alla procedura di esecuzione, detta particella non risulta essere inserita nel pignoramento tantomeno nell'istanza di vendita (FOTO N° 2).

La particella 705 serve da ingresso alla proprietà dell'esecutato (particella 235), delimitata in loco dalla particella 704 tramite un'aiuola che separa la stradine private di ingresso, lastricate con porfido, una la prima insistente sulla particella 705 e la seconda insistente sulla particella 704 di proprietà estranea all'esecuzione. Di fatto l'ingresso alla particella 235 dell'esecutato è autonomo, delimitato da cancello con apertura elettrica indietreggiato rispetto alla strada pubblica, ma insiste sulla particella 705 del foglio 12 intestata per diritti pari ad 1/2 al Sig. [REDACTED] e per diritti pari ad 1/2 alla sig.ra [REDACTED]

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



estranea alla procedura di esecuzione.

Il villino è circondato da giardino di proprietà, ben curato e mantenuto a verde, delimitato sui tutti lati con recinzione realizzata su muretto in cemento armato e ringhiera in ferro, mitigata da una siepe (FOTO N° 3), l'intero complesso immobiliare, particelle 235 e 705, confina con le ragioni dei mappali 704-2234-1298-236-237-238-239 del foglio 12.

Nell'angolo sud-est del giardino si trova una piscina in buono stato di manutenzione (FOTO N° 4).

La struttura portante del villino è in cemento armato, tamponatura esterna in muratura intonacata e tinteggiata in buono stato di manutenzione, ad eccezione della parete est che dovrà essere tinteggiata a seguito di un recente intervento di riasanemntno sull'intonaco esterno (FOTO N° 5), detto intervento comporterà una spesa stimata in €. 2.000,00 + iva di legge (ponteggio, rasatura e tinteggiatura per esterno di circa 80 mq. di facciata esterna).

Il villino si sviluppa su tre livelli, un piano interrato, dove insiste un locale ad uso garage (FOTO N° 6), particella 235 sub 3, che è collegato al giardino attraverso una rampa che arriva fino alla strada pubblica per il tramite di una stradina lastricata in porfido (FOTO N° 7) che attraversa longitudinalmente tutto il giardino di proprietà. Sempre al piano seminterrato insiste un open space adibito a sala hobby, taverna e cucina (FOTO N° 8-9-10-11), separato dal garage sopradescritto da uno spogliatoio e bagno (FOTO N° 12-13). Detti locali hanno una altezza utile di metri 2,95, il tutto pavimentato con

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



piastrelle in monocottura, intonacato e tinteggiato, le porte interne sono in legno massello, la cucina è in muratura con sportelli in legno massello, nella taverna insiste un camino con poltrone, due tavoli da pranzo con sedie, credenza a giorno su misura in legno massello e biliardo.

Il piano interrato è isolato da terreno da una intercapedine ispezionabile, pavimentata ed intonacata, della larghezza media di metri 1,95 dove è anche alloggiata la centrale termica e le pompe dell'impianto della piscina (FOTO N° 14).

Si accede al piano terra dall'ingresso principale che, tramite padio, affaccia sul giardino e dai locali interrati attraverso una scala interna.

Il piano terra, avente altezza utile di metri 2.73, si compone di un ampio e luminoso salone (FOTO N° 15-16-17), cucina (FOTO N° 18), camera da letto (non accessibile al momento del sopralluogo), disimpegno (FOTO N° 19) e bagno (FOTO N° 20), il piano risulta essere pavimentato con parquet, ben arredato, con impianti efficienti e videocitofono; dal salone, tramite scala ellissoidale, si accede al piano primo, avente altezza utile di metri 2.65, composto da disimpegno (FOTO N° 21), due camere da letto entrambe dotate di bagno e di terrazzo esclusivo (FOTO N° 22-23-24), le camere risultano essere pavimentate in parquet, gli infissi esterni sono dotati di persiane ad ante, il villino è carente di impianto di raffrescamento.



2.3 ANALISI DELLE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI (DUE DILIGENCE)

TITOLI DI PROVENIENZA E CATASTO:

Come da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari notarile (art. 567, 2° comma c.p.c.) a firma del Notar Carlo Pennazzi Catalani di Velletri/Roma, si evince che l'atto di provenienza in capo al debitore, è rappresentato da:

donazione del 10.4.1981 rep. 11827/5058 Notar Raffaele Golia di Palestrina trascritto il 24.4.1981 al numero 9538 Reg. Part. e 11547 Reg. Gen. di formalità, a mezzo del quale l'esecutato ha ricevuto in donazione il terreno sul quale insiste quanto pignorato oltre a maggior consistenza;

che sul bene gravano, oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, trascrizione del 17.7.2017 ai numeri 23288 Reg. part. e 33753 Reg. Gen. di formalità, un'ipoteca giudiziale trascritta il 29.3.2017 al numero 14017 di Reg. Part. e 2281 di Reg. Generale dalla medesima Unicredit spa (ora Do Bank spa) in forza del titolo azionato attraverso la procedura esecutiva in oggetto;

Dalla certificazione, a firma del Notar Carlo Pennazzi Catalani di Velletri/Roma, emerge che l'immobile oggetto di esecuzione è bene personale del sig. ██████████ in quanto pervenutogli per donazione (si allega comunque il certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Palestrina sotto la lettera "M").

Sugli immobili in oggetto non risultano gravanti oneri o vincoli di alcuna

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



natura oltre a quelli di cui al punto precedente. Risulta, da indagini effettuate durante le operazioni peritali, che nel fabbricato non è costituito un condominio e di conseguenza non vi è un amministratore di riferimento.

Né l'ipoteca giudiziale e né il pignoramento immobiliare, sopra meglio descritti, non contemplano la particella 705 del foglio 12, intestata per diritti pari ad 1/2 al Sig. [REDACTED] e per diritti pari ad 1/2 alla sig.ra [REDACTED] estranea alla procedura di esecuzione, dove insiste la strada di accesso che collega via della Stella con l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Inoltre il villino risulta essere censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Palestrina foglio 12 particella 235 sub 1 e sub 2 graffati mentre sia nella trascrizione dell'ipoteca giudiziale che su quella del pignormaneto immobiliare viene riportato solamente foglio 12 particella 235 sub 1 (viene quindi omesso il sub 2 che catastalmente identifica il corpo di fabbrica del villino a differenza del sub 1 che identifica il solo giardino).

Si consiglia pertanto di integrare gli atti di cui sopra con la particella 705 del foglio 12, per diritti di proprietà pari ad 1/2, quale strada di accesso, e con il sub 2 particella 235 foglio 12 che è graffato al sub 1.

CERTIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune di Palestrina è emerso che l'immobile *de quo* è stato realizzato in virtù della

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



concessione edilizia n° 97 rilasciata dal Comune di Palestrina in data 05.12.1978 per la realizzazione di un *“complesso semindustriale per la realizzazione di mobilì”*;

A seguito della istanza in data 18.04.1986 prot. 7016 presentata dal [REDACTED] al Comune di Palestrina diretta ad ottenere, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la concessione edilizia in sanatoria, il Comune di Palestrina rilasciava in data 17.02.1992 la concessione edilizia in sanatoria relativa *“alla realizzazione di un piano interrato e di un cambio di destinazione d'uso in difformità alla concessione edilizia n. 97/78”*, dalla stessa concessione in sanatoria non venivano date prescrizioni per rendere l'opera abitabili o agibile ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge n. 10/1977.

Ad oggi non risulta agli atti del Comune di Palestrina il rilascio del certificato di agibilità;

Da quanto si è evinto dal sopralluogo, tenutosi in data 26.09.2018 alla presenza del Custode Avv. Claudia Ciavarella, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati e alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U. in data 12.03.1992 prot. 18679.1/1992:

- Variazione di spazi interni al piano interrato nel locale bagno/spogliatoio, con parziale modifica della tramezzatura interna;
- Realizzazione della piscina sul giardino in assenza di titolo edilizio.

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 – 02011 Accumoli (RI)



Entrambe le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con rilascio di permesso in sanatoria in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca della realizzazione che ad oggi.

COSTI E PROCEDURE PER LA MESSA A NORMA:

L'immobile ricade urbanisticamente, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palestrina in data 05.12.2018 prot. 20742, in Zona O – Zona di Recupero Urbanistico – Nucleo 4, il terreno è soggetto ai seguenti vincoli: Zona sismica 2/B ai sensi della DGR 387 del 22.05.2009, Zona sottoposta alle tutele imposte dal P.T.P.R. della Regione Lazio – Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 dicembre 2004 e ss.mm.ii. – Bene lineare, con fascia di rispetto di 100 m., aree di interesse archeologico già individuate con fascia di rispetto, - Bene lineare Tipizzato, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m.

Pertanto le attività tecnico/amministrative da svolgere per la sanatoria delle opere difformi alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Palestrina sull'immobile *de quo* sono:

- presentazione di SCIA in sanatoria previo rilascio del parere sul vincolo archeologico, paesaggistico, autorizzazione sismica, aggiornamento catastale;

Al fine di poter ottenere le suddette autorizzazioni dovranno essere svolte le sottoelencate attività tecniche con il coinvolgimento delle

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 – 02011 Accumoli (RI)



relative figure professionali:

relazione geologica, calcoli strutturali e disegni esecutivi per rilascio

autorizzazione sismica: Ingegnere e Geologo;

relazione archeologica per vincolo archeologico: Archeologo;

autorizzazione paesaggistica: Architetto paesaggista;

redazione degli elaborati a corredo dell'istanza in sanatoria e

variazione catastale: professionista iscritto all'albo Geometri, periti

Agrari, Architetti o Ingegneri.

La stima degli onorari per la redazione degli elaborati da allegare

all'istanza di sanatoria sono:

relazione archeologica €. 1.500,00 + iva ed oneri di legge

relazione geologica €. 1.200,00 + iva ed oneri di legge

calcoli strutturali e disegni esecutivi €. 1.500,00 + iva ed oneri di legge

relazione paesaggistica e V.Inc.A. €. 1.500,00 + iva ed oneri di legge

elaborati SCIA €. 1.000,00 + iva ed oneri di legge

aggiornamento catastale €. 1.500,00 + iva ed oneri di legge

Sommano onorari professionali €. 8.200,00 + iva ed oneri di legge

Diritti di segreteria e marche da bollo autorizzazione sismica €. 135,00

Diritti di segreteria variazione catastale €. 159,00

Marche da bollo autorizzazione paesaggistica €. 16,00

Diritti segreteria SCIA sanatoria €. 150,00

Versamento minimo SCIA a sanatoria €.1.000,00

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia

Sommano spese per diritti di segreteria e bolli €.1.460,00

salvo eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



2.4 OSSERVAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Dopo avere individuato le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, che ha per fine l'ipotizzarne il valore di mercato, viene definita la metodologia del procedimento valutativo che è quello del metodo del confronto di mercato basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene pertanto confrontato con i valori unitari medi in quanto i dati reali di compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato (ABI R.3.4) non sono reperibili.

Viste le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile la valutazione si fonda sull'utilizzo di parametri tecnici di comparazione utilizzando quale parametro il valore di mercato per unità di superficie commerciale, attribuendo ad ogni unità il valore risultato dalla osservazione di altri valori nello stesso segmento di mercato che presentano, in linea di massima, le medesime caratteristiche sia per commerciabilità che per esposizione e grado di finitura.

2.5 VALUTAZIONE

Valutate perciò le condizioni e gli elementi di formazione del valore possiamo determinare con buona approssimazione il più probabile valore di mercato dell'immobile, a tal proposito vengono correttamente utilizzati coefficienti mercantili per le superfici correlando un solo **prezzo unitario** di riferimento che, sulla scorta delle comparazioni di

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



osservazione di altri valori unitari nello stesso segmento di mercato, per caratteristiche quantitative e qualitative simili a quello oggetto di stima, ammonta ad **Euro 1.700,00 al metro quadrato di superficie commerciale.**

Valutate perciò le condizioni e gli elementi di formazione del valore possiamo determinare il più probabile valore di mercato del bene, come esplicitato nel seguente prospetto:

Fabbricato ad uso villino in Palestrina Via della Stella n. 277

Fg	n.	sub	Ubicazione	piano	Cat.	CI	consist.	Rendita
12	235	1-2	Via della Stella	S1-T-1	A/7	4	12,5 vani	1.872,16
12	235	3	Via della Stella	S1	C/6	2	40 mq	82,63

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Porzioni immobiliari	Superficie esterna lorda mq.	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Parti abitative piani T-1	220,14	1,00	224,14
Parti abitative interrato	139,67	0,60	83,80
Garage	48,78	0,60	29,27
Centrale termica	4,95	0,15	0,74
Intercapedine	69,54	0,15	10,43

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



Terrazzi	64,10		
	25,00	0,35	8,75
	39,10	0,10	3,91
Porticati	37,75		
	25,00	0,35	8,75
	12,75	0,10	1,27
Piscina	98,00	0,25	24,50
Giardino particella 235	1395		
	25,00	0,10	2,50
	1370	0,02	27,40
Giardino particella 705 per diritti pari ad 1/2	220	0,02	4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			429,86

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	429,86
PREZZO UNITARIO AL MQ.	1.700,00
VALORE DI MERCATO	730.762,00

VALORE DELL'IMMOBILE PER L'ASSENZA DI GARANZIA

(riduzione del 10% sul valore di mercato): Euro 657.685,80

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



COSTI INDEROGABILI PER LA MESSA A NORMA

DELL'IMMOBILE:

onorari professionali €. 8.200,00 + iva ed oneri di legge

€. 10.504,20

diritti di segreteria e bolli €.1.460,00

salvo eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia

COSTI PER LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE:

manutenzione facciata est €. 2.200,00 + iva 10%

€. 2.420,00

Sommano costi inderogabili €. 14.384,20

VALORE DI STIMA AL NETTO DEI COSTI

INDEROGABILI: Euro 643.301,60

3 LIMITI E ASSUNZIONI

Per quanto riguarda il rilievo metrico delle consistenze superficiali il valutatore si è avvalso delle misure estrapolate dalle planimetrie catastali estratte dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, verificando in loco le dimensioni esterne e parte di quelle interne del fabbricato.

Relativamente alla conformità edilizia, avendo riscontrato delle incongruenze tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi (variazione di spazi interni nel piano interrato e realizzazione di piscina sul giardino in assenza di titolo abilitativo), il valutatore ha chiesto all'ufficio tecnico del comune di Palestrina la sanabilità delle opere abusive,

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



quest'ultimo, pur avendo risposto positivamente alla regolarizzazione di tali opere con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, non ha contabilizzato gli oneri derivanti da quest'ultima.

Inoltre non si sono potute riscontrare le altezze di interpiano tra lo stato dei luoghi e quelle degli elaborati a corredo della concessione in sanatoria n° 700/1992 in quanto detti elaborati sono stati forniti al sottoscritto fuori scala e privi di quotature.

Il valutatore non ha potuto redigere la perizia di stima mediante il procedimento del Market Comparison Approach in quanto non ha avuto a disposizione dati e prezzi di immobili comparabili contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

4 CONCLUSIONI

Rimandando comunque, per tutte le motivazioni, alla lettura dell'intero elaborato che riassume le risposte ai quesiti formulati ritenendo di avere fornito un esauriente quadro tecnico al Sig. Giudice in risposta a quanto richiesto, si firma.

Tivoli li 11.01.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. *Stefano* PETRUCCI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)



INDICE:

1. PREMESSE	pag. 1
1.1 la Vertenza	pag. 1
1.2 L'incarico	pag. 4
1.3 Attivita' preliminari	pag. 8
2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	pag. 10
2.1 Identificazione dei beni	pag. 10
2.2 Descrizione dei beni	pag. 11
2.3 Analisi delle condizioni degli immobili (<i>due diligence</i>)	pag. 14
2.4 Osservazioni preliminari alla stima	pag. 19
2.5 Valutazione	pag. 19
3. LIMITI E ASSUNZIONI	pag. 22
4. CONCLUSIONI	pag. 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 – 02011 Accumoli (RI)



ALLEGATI:

- A. Certificato di destinazione urbanistica terreni;
- B. Concessione Edilizia n° 97/1978;
- C. Concessione Edilizia in Sanatoria n° 700/1992;
- D. Estratto di mappa;
- E. Ortofoto con sovrapposizione dell'estratto di mappa;
- F. Planimetria catastale foglio 12 n. 235 sub 1-2;
- G. Planimetria catastale fg. 12 n. 235 sub 3;
- H. Visura catastale storica foglio 12 n. 235 sub 1-2;
- I. Visura catastale storica foglio 12 n. 235 sub 3;
- L. Visura catastale storica foglio 12 n. 705;
- M. Certificato di matrimonio;
- N. Documentazione fotografica.



Geom. Stefano Petrucci Via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli (RI)

