

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento RG 740/22**

**Integrazione alla CTU Procedura di esproprio immobiliare n. 374/19**

ELROND NPL 2017 Srl c/ Trombetta Cinzia +1

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Enrico Colognesi

**RELAZIONE PERITALE**

**Integrazione per incarico del 29/09/2023 (Giudizio di divisione)**

**ARCHITETTO**

**Giuseppe Sorrentino**

Via F. Palmieri, 12

00045 Genzano di Roma (RM)

Tel. 3206635529

E-mail: [giu.sor@libero.it](mailto:giu.sor@libero.it)

E-mail cert: [g.sorrentino@pec.archm.it](mailto:g.sorrentino@pec.archm.it)



## Premessa

In data 25/10/2019, l'ill.mo Giudice adito conferiva al sottoscritto Arch. Giuseppe Sorrentino, con studio in Genzano di Roma in Via F. Palmieri n.12 ed iscritto all'albo degli Architetti P.P. e C. di Roma e Provincia col n. 19180, previa prestazione del giuramento di rito, l'incarico di Esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 374/19.

Con il verbale di giuramento si disponeva che per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto doveva attenersi alle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" in riferimento all'art. 173bis disp. att. c.p.c.. provvedendo nello specifico

a:

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso, dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed a custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note d'osservazione al proprio elaborato;
15. **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice

- dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
20. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1., nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
  21. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In data 08/09/2020, lo scrivente provvedeva al deposito dell'elaborato peritale, rispondendo in maniera puntuale a tutti i quesiti proposti dal giudice.

In data 29/11/2023 l'ill.mo Giudice dott. Enrico Colognesi, nell'ambito del Giudizio di divisione, conferiva ulteriore incarico al sottoscritto per *"integrare la precedente CTU approfondendo la possibilità di frazionare il cespite"*.

Tanto premesso, lo scrivente dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo depositato presso gli uffici del Tribunale, ha provveduto al compiuto svolgimento del suo incarico, ed espone quanto segue:

Nella citata relazione peritale depositata in data 08/09/2020 il sottoscritto CTU descriveva le seguenti caratteristiche dell'immobile:

Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra che consta di soggiorno, cucina, due bagni, camera e portico; un primo piano composto da due camere, bagno e balcone; un piano seminterrato allo stato rustico. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno ubicato in una zona periferica del Comune di Pomezia, caratterizzata da edilizia sparsa di natura prevalentemente rurale e residenziale. La zona di ubicazione dell'immobile è priva di servizi di trasporto pubblico e l'accesso avviene da Via Mar dei Sargassi.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 33, P.IIa n. 1399, sub 2 e sub 3.

Il sub. 2 della particella 1399 del Foglio n.33, presenta le planimetrie catastali con alcune differenze rispetto alla situazione reale rilevata ed ai titoli edilizi rilasciati. Il sub. 3 della particella 1399 del Foglio n.33 risulta come fabbricato in costruzione ma in base al rilievo attuale lo stesso sub riguarda il piano seminterrato del fabbricato che presenta ampliamenti non conformi ai titoli edilizi rilasciati; Sono necessari per quanto sopra detto degli aggiornamenti catastali che però non possono avvenire prima del ripristino delle consistenze originarie conformi ai titoli edilizi rilasciati. Inoltre il fabbricato ha come pertinenza il bene comune non censibile sub n.1 che non è stato indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il fabbricato oggetto della procedura è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato. La struttura del fabbricato è costituita da un telaio in cemento armato, solai in latero-cemento e tetto a falde in legno con manto di coppi e tegole. Le pareti esterne sono in laterizio e i tramezzi interni sono in mattoni forati. Il piano terra e primo si presentano completi di finiture e abitabili: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; I bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno/doccia. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate; il soggiorno presenta una scala elicoidale aperta e un camino. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in metallo e le porte interne anch'esse sono in legno. E'

presente l'impianto idrico – sanitario; impianto termico autonomo con caldaia esterna ed elementi radianti in alluminio; Impianto elettrico; Impianto citofonico e antenna TV; Il piano seminterrato si presenta in parte grezzo, suddiviso con tramezzi in mattoni forati e privo di finiture e impianti; Dall'esame visivo, il fabbricato, tranne per i locali del seminterrato ancora allo stato grezzo, si presenta in buono stato di conservazione; Le aree scoperte sono caratterizzate da un area laterale e antistante al fabbricato sistemata a giardino mantenuto e curato con un viale di ingresso, mentre una ampia porzione di area scoperta retrostante il fabbricato si presenta come un orto/pascolo.

Tanto premesso si evidenziano le seguenti considerazioni:

In relazione alle norme urbanistiche vigenti, l'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Pomezia, approvato con delibera della G.R. Lazio n.4246/74, l'immobile pignorato ricade in Zona H – Zona agricola (si evidenzia un refuso nella precedente descrizione riportata come "Zona E - Agricola normale). Il fabbricato inoltre ricade in zona sismica di grado 2B.

In relazione alle previsioni delle Norme Tecniche di attuazione al PRG in zona H – Zona Agricola si prevede:

- art. 14: Nella zona sono escluse costruzioni inserite in nuclei organizzati; Saranno consentite solamente costruzioni in nuclei isolati unifamiliari necessarie per la conduzione agricola e complessi aziendali agricoli.

Lotto non inferiore a mq 10.000;

Cubatura massima per le abitazioni 0.03 mc/mq;

Altezza max non superiore a 7.5 ml comprensiva di una massimo di 2 piani fuori terra;

distacchi dal filo stradale di 20ml;

Sono consentiti gli accessori in misura complessiva non superiore a 1/100 dell'area del lotto e non eccedenti m.4 in altezza se abitabili [...].

E' evidente che tali prescrizioni non consentono di frazionare lotti inferiori a mq 10.000 e non consentono aumenti di cubatura e superfici che normalmente avverrebbero in caso di frazionamento con cambio di destinazione d'uso.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato, in origine unità edilizia, è stato edificato con Concessione Edilizia 16/2001/bis del 17/06/2001.

Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1745/03 e rilasciato in data 06/08/2009 il fabbricato è stato frazionato in due unità con variazione di destinazione d'uso di pertinenza agricola e alcuni ampliamenti.

Allo stato attuale il fabbricato risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato. Le difformità riguardano:

- Ampliamento del piano seminterrato (destinato a deposito agricolo) con realizzazione di nuove superfici con abbattimenti e ricostruzioni murarie;
- Modifiche di tramezzature al piano terra;
- Modifiche di tramezzature al primo piano con la realizzazione di nuove aperture sul prospetto;
- Presenza nel lotto di pertinenza di un piccolo fabbricato completamente

abusivo.

Per ottenere conformità urbanistica il fabbricato necessita di lavori di ripristino allo stato originario delle superfici non sanabili ed in particolare quelle relative al piano seminterrato;

Le modifiche di cui al piano terra e primo sono sanabili ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01;

Il piccolo fabbricato presente nel lotto di pertinenza del fabbricato risulta realizzato senza titolo, non è sanabile e pertanto dovrà essere completamente demolito.

E' di tutta evidenza che l'immobile presenta diverse problematiche di regolarità urbanistico ed edilizia (PRG e L.R. 38/99 art. 55) descritte nella relazione peritale depositata e nelle considerazioni di cui a precedenti paragrafi.

Tali criticità non consentono un comodo frazionamento dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1. Il frazionamento del terreno non è consentito dalle norme vigenti, in quanto siamo in presenza di superfici agricole inferiori al lotto minimo di 10.000 mq;
2. Il frazionamento dell'immobile nella sola quota residenziale comporterebbe ingenti lavori strutturali (infatti è presente un ampio locale a doppia altezza) ed inoltre un frazionamento edilizio aumenterebbe il carico urbanistico (eventualità non consentita nelle zone agricole);
3. Non è possibile effettuare il cambio di destinazione del deposito agricolo al piano seminterrato in abitazione, in quanto ciò comporterebbe un aumento di cubatura e di superficie residenziale non compatibile con le NTA del PRG;

L'immobile è stato stimato per un valore di € 370.000,00 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 185.000,00

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e richiamando l'elaborato peritale depositato in data 08/09/2020 si esprime il parere che il bene non è comodamente divisibile.

Si rimanda, per la documentazione tecnica e amministrativa di riferimento agli allegati dell'elaborato peritale depositato.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Genzano di Roma lì 20/02/2024

L'Esperto  
Arch. G. Sorrentino