

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 280/2023

PARTE CREDITRICE:

(

PARTE ESECUTATA :

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Stefano Corrivetti



R.G.E.I. 280/2023	1
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Qualità edilizia e Stato conservativo	6
Planimetria dell'immobile allo stato attuale	7
Superfici utili e lorde allo stato attuale	9
Dati Catastali	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stato di occupazione	11
Provenienza dell'immobile	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	12
Inquadramento edilizio ed urbanistico	13
Stima	21
Calcolo delle superfici lorde vendibili- commerciali	21
Lotto unico	22
STIMA DELLA PORZIONE DEL FABBRICATO NELLA CONSISTENZA RAPPRESENTATA NELL'ISTANZA DI CONDONO PRESENTATA IN DATA 22/03/1995 PROT. N. 6144 PROGRESSIVO N. 1324/A	22
STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI AMPLIATE SENZA TITOLO EDILIZIO e NON REGOLARIZZABILI	24
Particolarità da evidenziare	27



In data del 02/03/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., l'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico.

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Zagarolo (Rm), località Valle Martella in Via Giovan Battista Pergolesi n. 40; trattasi di immobile ad abitazione con corte. Il bene è identificato in catasto come segue:

- **Bene immobile** - in Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM), al foglio: 4, particella: 405, subalterno: 504 il fabbricato e sub 505 la corte - graffati in categoria F/3, (in corso di costruzione).

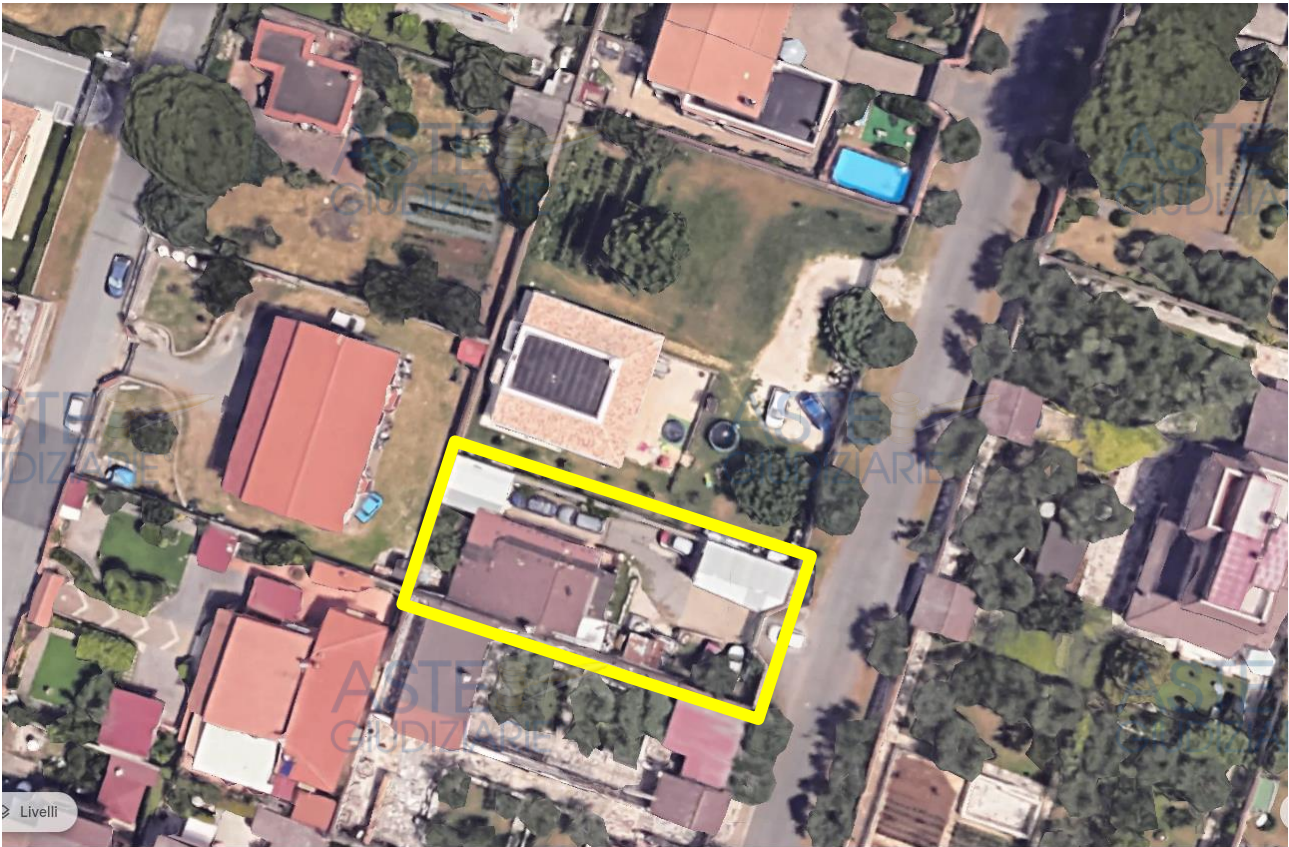


Foto satellitare

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 , Certificazione notarile, risulta presente in atti del fascicolo.

TITOLARITÀ

Nel certificato notarile in atti gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

-
-

Piena Proprietà per 1/1 in comunione dei beni

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno unico Lotto così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE abitazione con corte sito nel Comune di Zagarolo (Rm), località Valle Martella in Via Giovan Battista Pergolesi n. 40; identificato in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM), al foglio: 4, particella: 405, subalterno: 504 il fabbricato e sub 505 la corte - graffiati, categoria F/3, (in corso di costruzione).

CONFINI

Il bene immobile ad abitazione con corte, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM), al foglio 4, particella: 405, subalterno: 504 il fabbricato e sub 505 la corte - graffiati, categoria F/3, (in corso di costruzione) confina con altro bene immobile ad abitazione con corte, della medesima particella 405 ai subalterni 502 il fabbricato e sub 503 la corte - graffiati foglio 4, con Particelle 71 la corte e soprastanti fabbricati alle particelle 186-187 del foglio 4, con Particella 176 del Foglio 3, con Via Giovan Battista Pergolesi.

L'Atto di provenienza, di seguito in stralcio, cita i seguenti confini:

mente:

- appartamento posto al piano terreno, composto di: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed annessi locale magazzino, portico e corte esclusiva, il tutto confinante con: subalterno 503 particella 71 del foglio 4, distacco verso detta via G.B. Pergolesi, particelle nn. 71 e 438 del foglio 4, salvo altri.

Quanto precede è censito al N.C.E.U. di Zagarolo al foglio 4, particella 405, come segue:

- sub. 504, in corso di costruzione (la porzione immobiliare, con annessi magazzino e portico);
- sub. 505, ente urbano (la corte annessa).
- effetti dell'art. 30 del D.P.R. del 6 giu

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Zagarolo (Rm), località Valle Martella in Via Giovan Battista Pergolesi n. 40; trattasi di immobile ad abitazione con corte.

Contesto periferico, prettamente residenziale con servizi di prima necessità non lontani, la zona presenta buona accessibilità da viabilità principale della Via Prenestina nuova e viabilità interna all'insediamento. Buona disponibilità di verde, scarsa panoramicità.

L'immobile ad abitazione si sviluppa al solo piano terra ed è composta allo stato attuale da Soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, vi sono poi ripostigli privi di rifiniture e ancora allo stato rustico, oltre ad un portico; nella corte di pertinenza accessibile da cancello carrabile si trovano inoltre un manufatto a garage ed uno a deposito oltre tettoie locali tecnici.

I fabbricati sono realizzati in materiali eterogenei, la struttura del fabbricato principale appare mista in muratura di tufo ed elementi in conglomerato cementizio armato; alcune tamponature sono state realizzate in mattoni di laterizio, la copertura è a falde inclinate sulle quali è stato posato in maniera precaria un manto impermeabile con tegole in cemento ed opere di lattoneria di scarso pregio e consistenza. E' presente cancello carrabile in metallo, la corte è pavimentata in battuto di cemento.

Le pavimentazioni interne del fabbricato ad abitazione sono in gress porcellanato, le pareti interne sono intonacate in parte tinteggiate, maioliche nel bagno e nell'angolo cottura; le porte interne sono in legno tamburato, le finestre con grate e portoncino di entrata di sicurezza.

Riscaldamento con termocamino e termosifoni. Impianti elettrico, gas e idrico-sanitario presenti con l'esclusione degli ambienti ancora allo stato rustico.

Gli altri manufatti sono privi di rifiniture, l'uno appare attrezzato ed utilizzabile a garage/box auto, gli altri a deposito.

Le recinzioni ed il cancello di accesso appaiono privi di rifiniture e con tubazioni degli impianti posati in modo assai precario.

L'immobile non presenta importanti barriere architettoniche, tuttavia, si evidenzia che nella corte di pertinenza vi è una rampa carrabile che andrebbe adeguata a esigenze di accessibilità a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

[ALLEGATO - Fotografico]

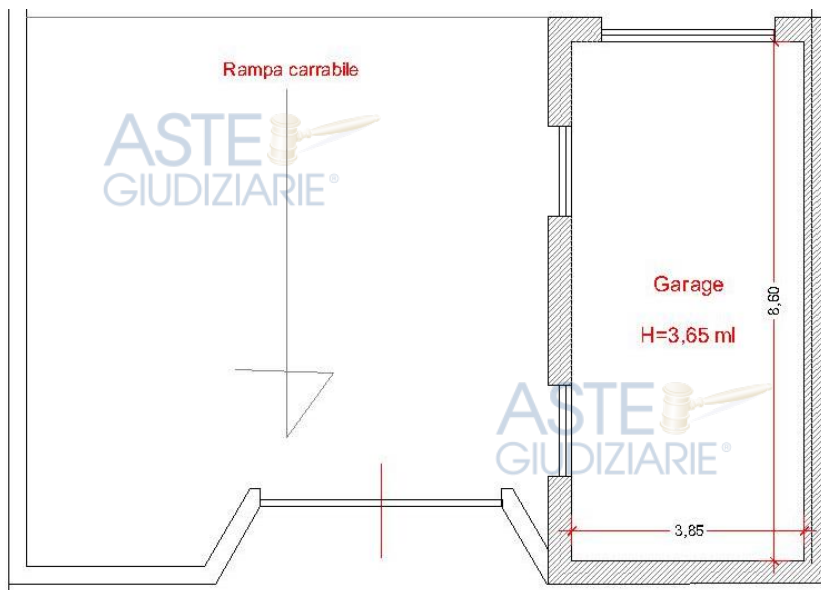
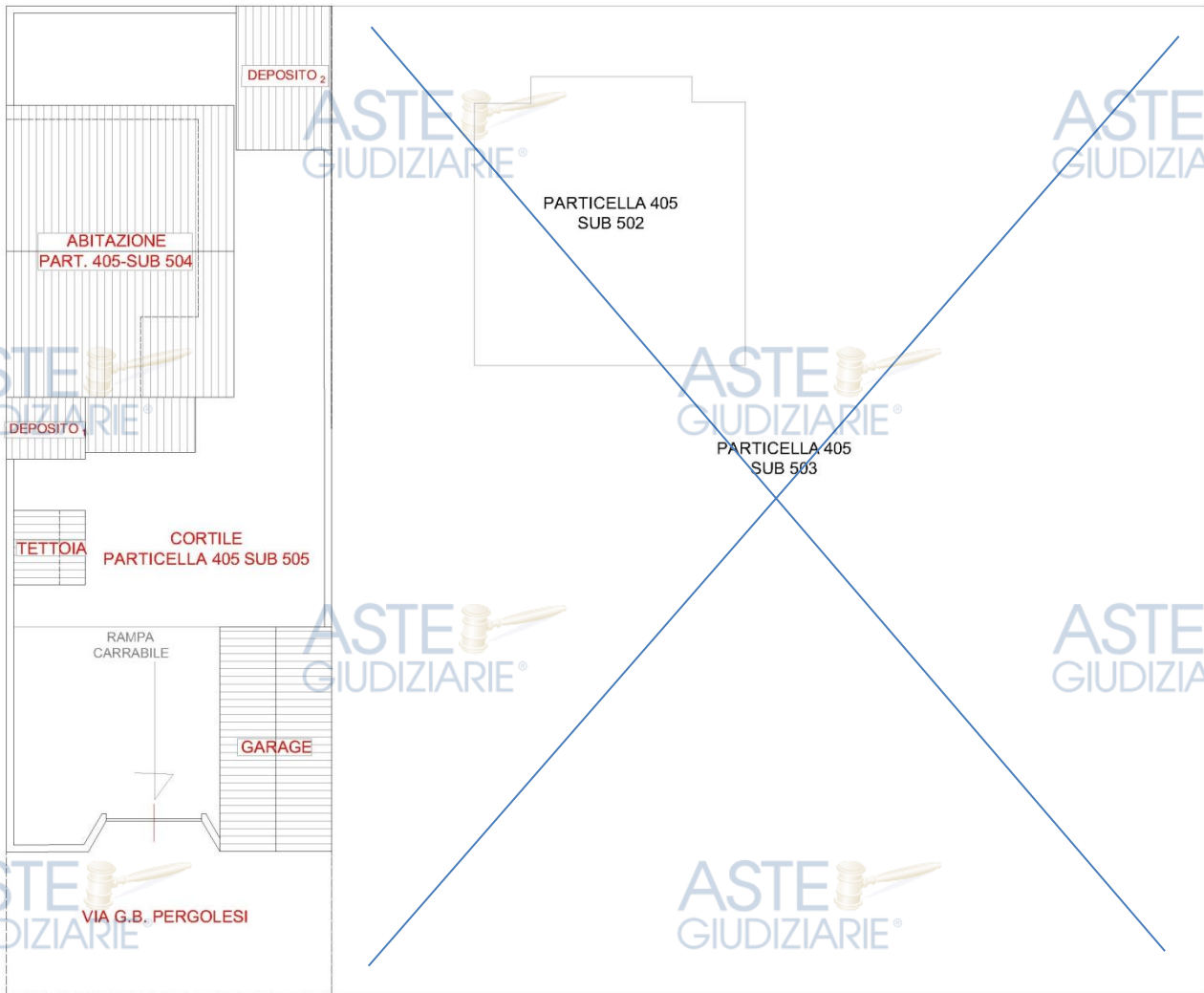
QUALITÀ EDILIZIA E STATO CONSERVATIVO

La qualità edilizia generale e lo stato conservativo sono molto scarsi.



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

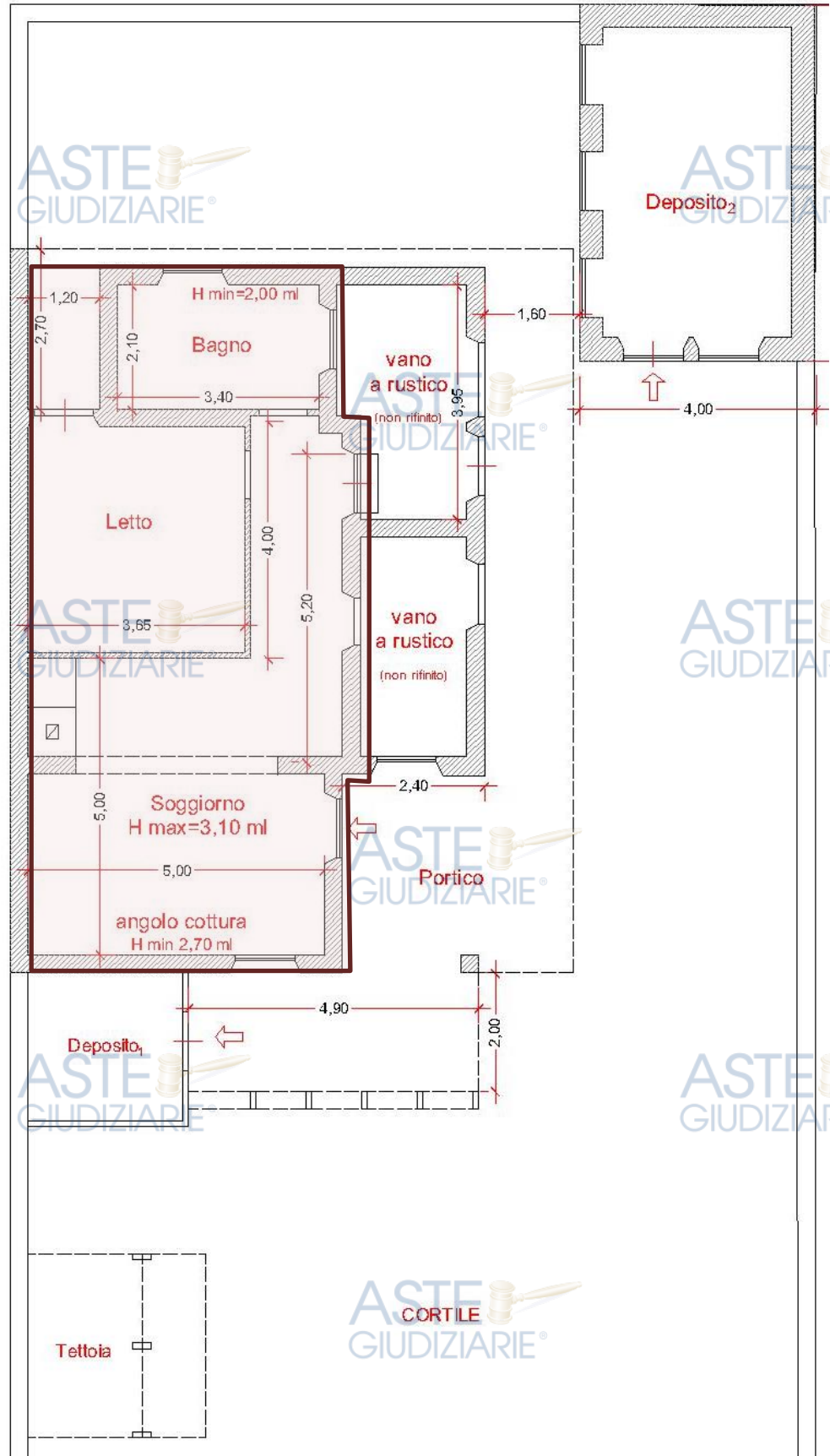
Rappresentazione dell'intera Particella 405 con evidenza in rosso dei sub 504 -505 oggetto di pignoramento sulla sinistra del lotto



Rappresentazione della Particella 405 sub 504 -505 oggetto di pignoramento-Particolare del garage



Rappresentazione della Particella 405 sub 504 -505 oggetto di pignoramento-Particolare dell'abitazione, dei depositi e della tettoia con evidenza della porzione oggetto dell'istanza di condono



R.g. E.I.280/2023 - Zagarolo (RM) - foglio: 4, particella: 405, subalterno: 504-505,				
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza	Piano
Soggiorno con a.c.	24,5	30,00	2,70 ml-3,10 ml	T
Letto	13,1	16	2,38 ml-2,60 ml	T
Bagno	7,1	9,7	2,38 ml-2,74 ml	T
Disimpegno	6,0	6,8		T
Vani a rustico	13,5	20,3	2,38 ml-2,60 ml	T
Portico	40,0	43,3		T
Garage	33,1	43,8		T
Deposito 1	6,5	7,4		T
Deposito 2	16,0	24		T
Tettoia	8,4	9,3		T
Spazi esterni a cortile (esclusa area ceduta a	230,0	241,2		T
Totale superficie lorda comprese aree esterne:			451,80	

DATI CATASTALI

Catasto del Comune di Zagarolo (Codice: M141 Provincia di ROMA)

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	4	405	505 504		F/3					T

Intestatari catastali:

-
-

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Indirizzo catastale: Località Valle Martella n.42 Piano T

Planimetria catastale di u.i.u.: non esistente per immobili in corso di costruzione

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

L'indirizzo attuale è Via Giovan Battista Pergolesi n. 40, Zagarolo anziché Valle Martella che si riferisce solo alla località.

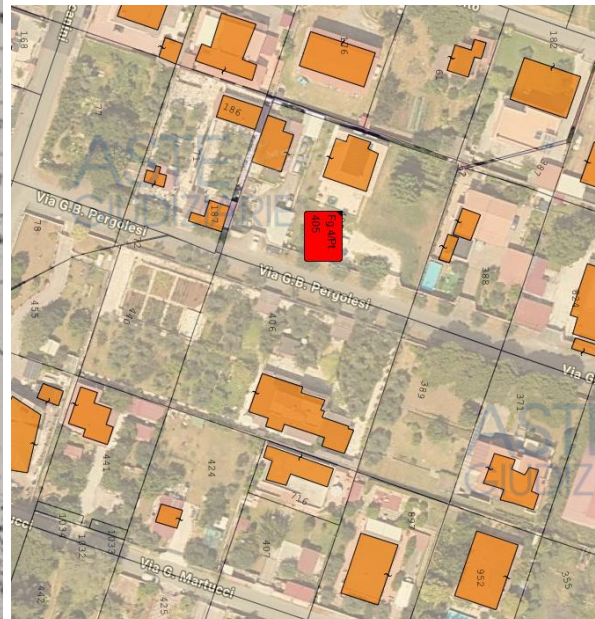
L'immobile è in effetti già utilizzato ad abitazione sebbene non risulti completa di tutte le rifiniture, inoltre, negli spazi esterni a corte insistono diversi manufatti realizzati con materiali eterogenei non riportati né nell'estratto di mappa né nell'elaborato planimetrico pertanto non individuati a livello catastale.

Storia catastale

In catasto terreni la particella 405 di attuali 2041 mq risulta in qualità Ente urbano dal 06/05/2004 e comprende una porzione di via G.B. Pergolesi fino alla mezzeria ceduta in fase di lottizzazione per viabilità locale, il tipo mappale è del 24/10/1986 pratica n.420567 (n.18554.1/1986) ma in atti solo dal 13/05/2002; l'attuale particella 405 deriva dalla fusione delle particelle 63 e 69 del foglio 3 e della particella 422 del foglio 4 con la preesistente Particella 405 del foglio 4 di 840 mq, come nelle immagini di sotto riportate.



Estratto di mappa catastale anno 1987



- Estratto di mappa catastale attuale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di un condominio, pertanto, non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.



In merito ad usi civici, censi e livelli

E' stata richiesta attestazione di esistenza/inesistenza Usi civici censi livelli in favore del Comune di Zagarolo, domanda accolta al protocollo comunale con n. 11557 del 04/04/2024 e tuttavia non è mai giunta risposta.

[ALLEGATO - Richiesta Attestazione usi civici, censi e livelli]**STATO DI OCCUPAZIONE**

In occasione del sopralluogo del 06/05/2024 l'immobile è risultato occupato dal sig. _____ e dalla figlia. Nel terreno di pertinenza sostavano diversi autoveicoli nonché materiali eterogenei da costruzione.

L'accesso agli presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione è stato riscontrato con dichiarazione di assenza di contratti di locazione a carico dei soggetti esegutati come di sotto in stralcio e meglio in allegato.

**Oggetto: Richiesta informazioni- documentazione PROCEDURA N. 280/2023
TRIBUNALE DI TIVOLI -
SOGGETTI INTERESSATI**

-
-

Con riferimento alla Sua richiesta in oggetto, qui inoltrata dalla DP III di Roma tramite pec del 08/04/24, si comunica che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere registrati presso lo scrivente Ufficio, ed afferenti gli immobili indicati nella medesima richiesta e relativi al suddetto soggetto interessato in qualità di dante causa.

Cordiali saluti.

[ALLEGATO -Ag Entrate attestazione- Locazione]

L'accesso agli presso l'Ufficio presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Zagarolo ha consentito di verificare quanto segue:

I soggetti esegutati risultano coniugati tra di loro per aver contratto matrimonio in data 18/10/1998 nel Comune di Longobardi (CS).

Fino alla data del 21/10/2018 risultava iscritta alla via Giovan Battista Pergolesi civ. 40 in Zagarolo la famiglia composta dai due esegutati con la figlia; dal 22/10/2018 e fino alla data del 10/04/2024 risultava residente nell'immobile la sola esegutata con la figlia. Alla data del 07/08/2024 è giunto



nuova certificazione dall'Anagrafe di Zagarolo da cui emerge che nell'immobile oggetto di causa risultano residenti l'esecutato con la figlia.

Nell'Atto di provenienza i soggetti esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

[ALLEGATO - **Certificati Anagrafici**]

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dal Certificato notarile in atti si evince che: gli immobili sono pervenuti agli esecutati coniugi in regime di comunione legale dei beni per la piena proprietà con Atto a rogito Notaio Carmine Andretta repertorio n.18544, raccolta n.10550 del 29/11/2006, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Roma 2 in data 28/12/2006 al Reg. Gen. 87244 Reg. Part.51178 per averlo acquistato dai sig.ri

[ALLEGATO- **Atto di Provenienza**]

Ai sig.ri **la proprietà del terreno** sul quale sorge il fabbricato oggetto della presente è pervenuto con Atto di acquisto del 12/12/1983 a rogito Notaio Giovanni Carlo Gamberale repertorio n.17372, raccolta n. 4708 trascritto il 17/12/1983 al Reg. Gen. n. 32579 e Reg. Part. n.26813 dal sig.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- Piena Proprietà 1/1 in comunione dei beni
- Piena proprietà 1/1 in comunione dei beni
- - Piena proprietà 1/1

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 29/08/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità per entrambe gli immobili:



1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51178 Registro Generale 87244 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 18544/10550 del 29/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 21266 Registro Generale 87245 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 18545/10551 del 29/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 31414 Registro Generale 44214 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3001 del 30/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

INQUADRAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

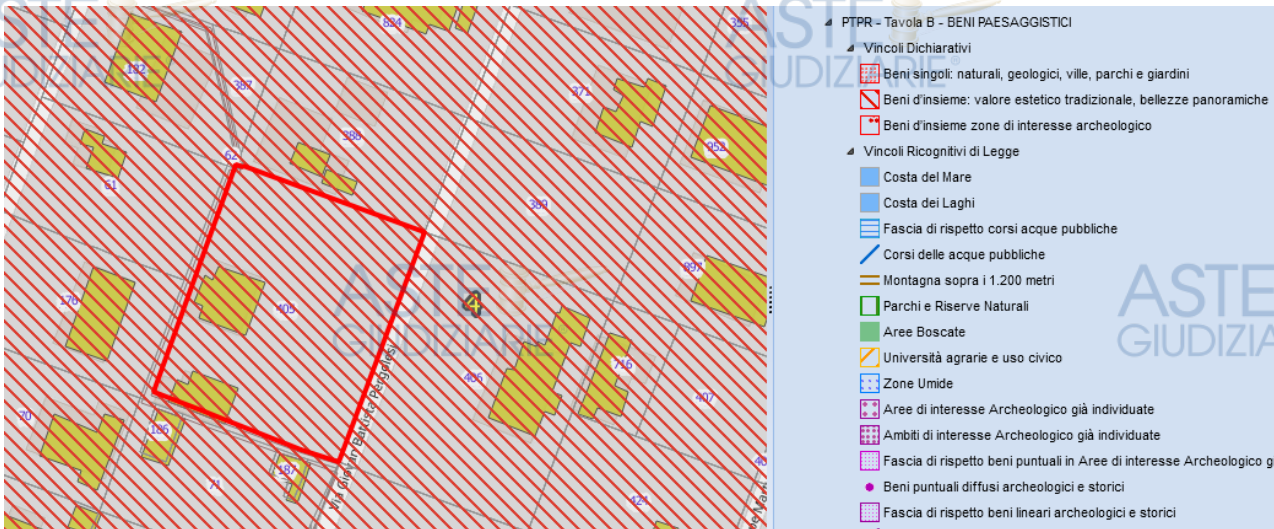
I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani del PTPR definito dall'art. 27 del PTPR.



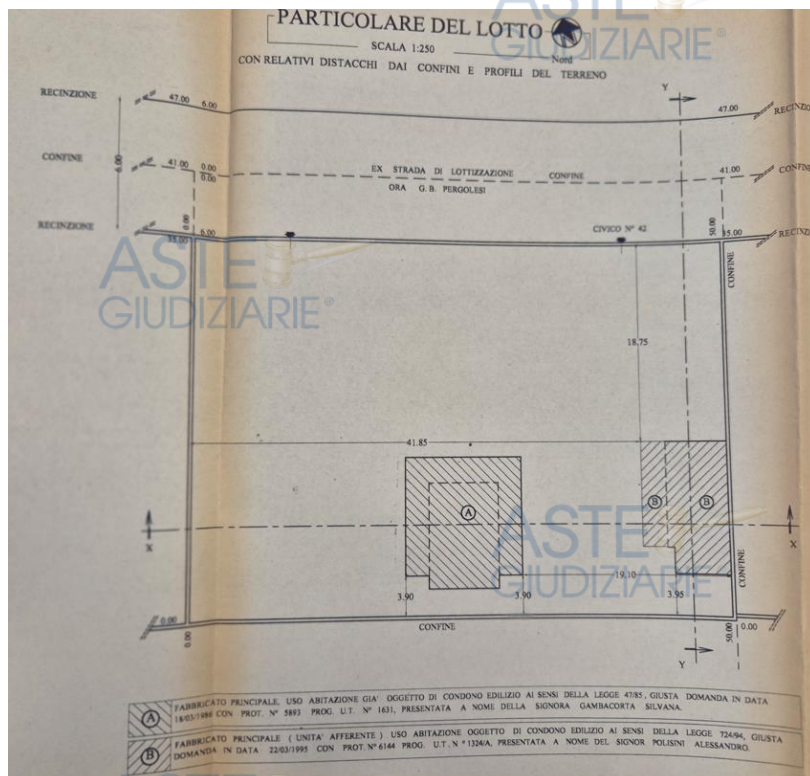
-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area appare ricompresa tra quelle sottoposte a tutela del PTPR ai sensi dell'art. 8 -Beni dichiarativi delle Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, per la prossimità alla via Prenestina e colle Pallavicini .





Con l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo è stato possibile visionare la **Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n.724/1994 presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A.**

La domanda evidenzia che sul medesimo lotto sono presenti n.2 edifici entrambi realizzati senza titolo edilizio e per i quali per l'uno, posizionato al centro del lotto ed identificato con lettera 'A', è stata presentata Istanza di Condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 in data 18/03/1986 prot. n.5893 prog. U.T. n.1631; per l'altro, posizionato in aderenza al confine del lotto ed identificato con lettera 'B', oggetto della presente è stata presentata Istanza di condono edilizio sopra evidenziata. Il lotto pertanto identificato con unica particella catastale consta di due fabbricati con corte.



La prima Istanza di Condono, relativa al fabbricato **non oggetto di pignoramento**, presentata in data 18/03/1986 protocollo 5893 progressivo U.T. n°1631 è stata definita con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2359 del 23/08/2006, prot. n.19566, per 'Fabbricato a piano terra ad uso residenziale, con copertura a terrazzo in località Valle Martella distinto in catasto al Foglio 4 mapp.n°405'.

La seconda Istanza di Condono edilizio ai sensi della Legge n.724/1994 presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A, relativa al fabbricato oggetto del presente pignoramento, non è stata definita.

La suddetta Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n.724/1994 presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A è relativa ad un manufatto esteso al solo piano terra in blocchetti di tufo e copertura a tetto a falde per una superficie utile abitabile di 55,00 mq e superficie non residenziale di 22,00 mq a portico per un volume totale di 250,00 mc, corrispondenti a dimensioni lorde di 5,70 ml x 12,30 ml per la parte residenziale e con portico di 2,25 ml x 9,80 ml, su lotto 806 in località Valle Martella, terreno riportato in Catasto al foglio 4 part. 405.

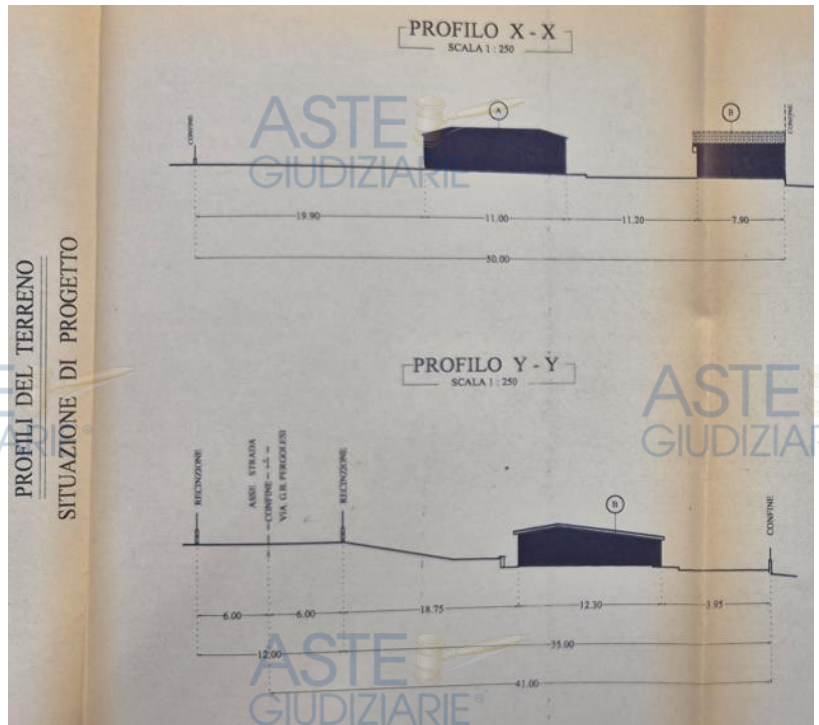
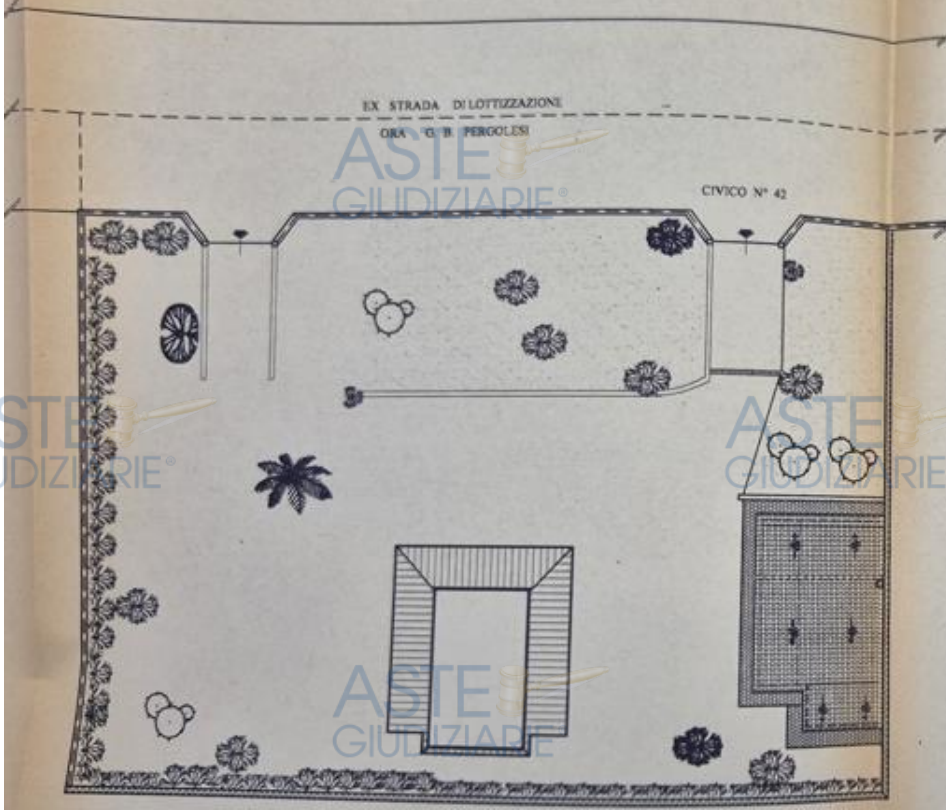
La domanda è stata presentata a nome di _____ (figlio di un dante causa dell'odierno esecutato) per la realizzazione di manufatto da adibirsi a residenza primaria.

Nel fascicolo è stato rinvenuto:

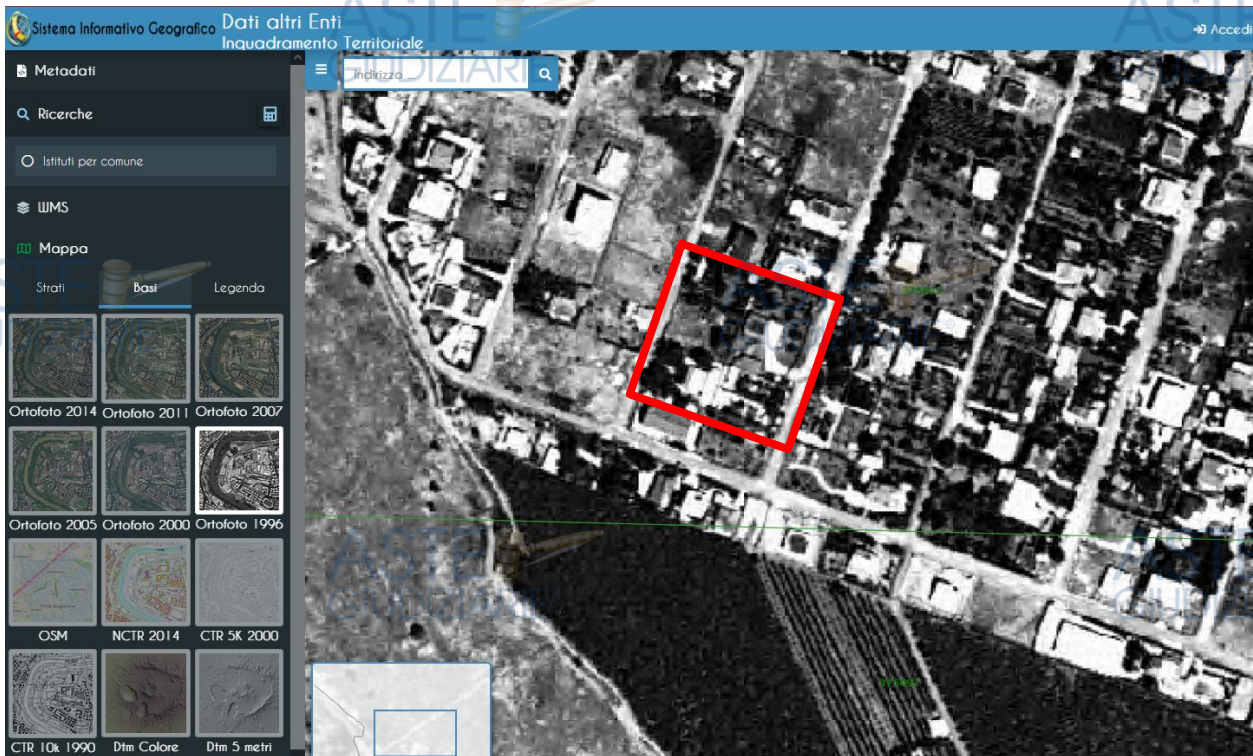
- un bollettino postale di 2.000.000€ relativo al pagamento dell'oblazione versato in data 25/11/1994, un bollettino postale di versamento oneri concessori di 3.410.000€ pagato in data 31/03/1995 entrambi presso l'ufficio di Tor Pignattara, un bollettino postale di 922.000€ pagato in data 17/07/1995 presso l'ufficio di Roma succ. 88 relativo al pagamento dell'oblazione.
- Elaborato grafico depositato in data 03/12/2001 e relazione tecnica depositata il 01/12/2001 al n.22539 con documentazione fotografica.
- Trovandosi l'immobile in area vincolata con vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n.1497/1939, con vincolo sismico ai sensi della Legge 64/1974 e con Vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.32 della Legge n. 47/1985, per l'Istanza di Condono è stato richiesto e rilasciato parere favorevole dal punto di vista ambientale espresso con DETERMINAZIONE n.22828 del 25/10/2006 ed assunto al protocollo n. 0024660. Nulla Osta vincolo idrico prot. 5652 del 16/05/2001; Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n.6 del 06/03/2001 prot.2136.
- Certificato di idoneità statica sismica giunta al prot. comunale n.23128 il 22/10/2004 depositato al Genio civile il 04/06/2004 al n.46420.

Di sotto in stralcio l'eaborato grafico allegato all'Istanza di Condono prot. 6144/1995 prog. 1324/A.

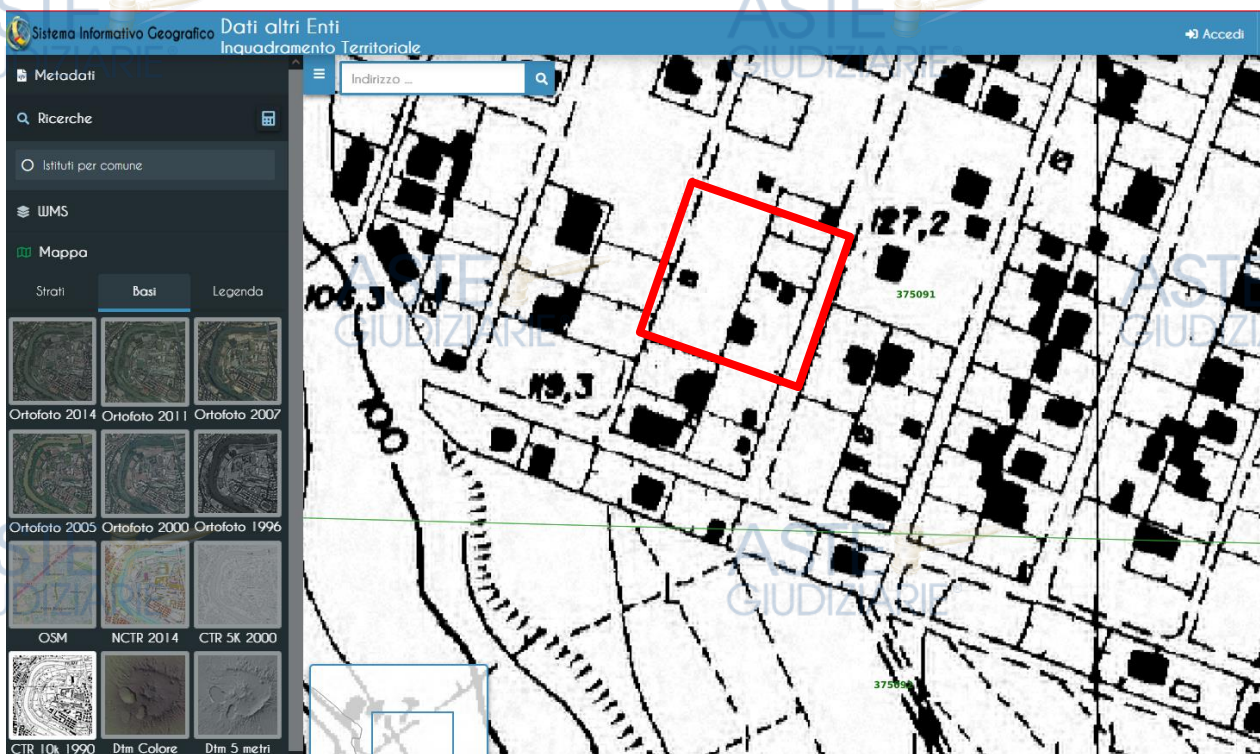
PARTICOLARE DEL LOTTO
SCALA 1:250
CON RELATIVA SISTEMAZIONE DEL LOTTO



Indagini cartografiche esperite presso il portale del Sistema informativo Geografico nazionale hanno consentito di reperire le immagini di sotto riportate corrispondenti a ortofoto dell'anno 1996 ove si rileva l'esistenza del fabbricato oggetto di pignoramento, carta tecnica regionale anno 1990 ove non si rileva la presenza del fabbricato oggetto di pignoramento; pertanto, si presume che il fabbricato sia stato realizzato tra il 1990 ed 1996.



Orto foto anno 1996



Carta tecnica CTR anno 1990 ove non si rileva il fabbricato oggetto di pignoramento

Avendo esaminato i documenti presso l'UTC ed a seguito del sopralluogo si rileva che l'Istanza di condono presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A non è stata definita e permane pendente, il fabbricato principale allo stato attuale appare comunque ampliato senza autorizzazione rispetto quanto riportato nell'istanza di Condono; inoltre negli spazi esterni circostanti appaiono realizzati, senza alcun titolo né altro tipo di autorizzazione, altri manufatti, anche di notevoli dimensioni rispetto al principale.

Deve comunque riferirsi che non risulta che il Comune di Zagarolo abbia emanato ordinanze di messa in pristino riguardanti le suelencate difformità urbanistiche, né abbia rilasciato attestazione di procedibilità dell'Istanza di Condono, né espresso parere in merito a motivi ostativi benché richieste dal sottoscritto.

Per quanto sopra si evidenzia quanto segue:

N.B.1 Solo una porzione del fabbricato principale, così come rappresentata e formalizzata nell'elaborato grafico allegato all'Istanza di Condono, **apparrebbe eventualmente regolarizzabile con la conclusione dell'iter di sanatoria**; tuttavia essendo l'esito ad oggi **incerto** anche in ordine agli ulteriori costi per oblazione e oneri di costruzione e per interessi maturati, nonché per competenze professionali di assistenza alla conclusione dell'iter, **in fase di stima verrà considerato un forte deprezzamento dell'immobile.**

N.B.2 Gli altri manufatti insistenti sugli spazi esterni si debbono ritenere realizzati senza titolo edilizio e privi di altre autorizzazioni ed allo stato attuale **non apparrebbero regolarizzabili a causa della vincolistica ivi presente.**

N.B.3 Per detti manufatti e per gli ampliamenti del fabbricato principale non appare esservi possibilità di regolarizzazione neanche ai sensi dall'art. 40 comma 6°, del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si procede appaiono formate in data posteriore a quelle dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

N.B.4 Sebbene l'immobile residenziale e gli altri manufatti insistenti sul lotto, come allo stato attuale, possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento esecutivo e quindi venduti all'asta, in quanto in tal caso non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, certamente opereranno le normali limitazioni alla successiva commerciabilità del bene.

Si evidenzia che i fabbricati abusivi possono essere pienamente assoggettati all'art. 31 del DPR 380/2001 di cui di seguito si riportano i passaggi maggiormente significativi:

Ai sensi dell'Art. 31 del DPR 380/2001 – per gli 'Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali' il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, può ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

[ALLEGATI – Istanza Accesso agli Atti UTC - Istanza di Condonò]

Ai fini estimativi si ritiene di procedere con la stima del fabbricato nella consistenza rappresentata nell'Istanza di condono presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A e commisurata ai caratteri tipo-tecnologici ed a quelli intrinseci ed estrinseci attuali; ad essa verrà apportato un decremento collegato alla incertezza dell'esito dell'iter di sanatoria.

Le porzioni immobiliari ampliate senza titolo edilizio e non regolarizzabili e pertanto neanche sottoponibili a manutenzione straordinaria, potenzialmente da sottoporsi a messa in pristino ai sensi dell'Art. 31 del DPR 380/2001, saranno valutate in funzione del vantaggio economico dato dall'uso degli stessi fino all'epoca presunta di demolizione o fino al termine della loro funzionalità.

Secondo le metodologie di seguito evidenziate.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2023) - Settore Sud - est - Zagarolo C114:

Abitazioni -I Fascia-II fascia Compravendita 1350 €/mq - 950 €/mq

I Fascia-II fascia Locazione 4,9€/mq /mese - 3,0 €/mq /mese

Valori OMI - Anno 2023-Semestre 2- Provincia: ROMA-Comune: Zagarolo

Fascia/zona: Suburbana/MOZZO-SAVELLI-S.APOLLARIA-CANCELLATA-VALLE EPICONIA-PALLAVICINI-FASCIA AUTOSTRADA-VALLE MARTELLA

- Codice zona: E1- Microzona:0 Tipologia prevalente: Ville e villini - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: Valore di mercato= 950 €/mq -1350 €/mq - Valori locazione =4,0 - 5,8 €/mq/mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI- COMMERCIALI

Le superfici lorde vendibili (cd commerciali) delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e

simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale/convenzionale viene arrotondata al metro quadrato.

LOTTO UNICO

STIMA DELLA PORZIONE DEL FABBRICATO NELLA CONSISTENZA RAPPRESENTATA
NELL'ISTANZA DI CONDONO PRESENTATA IN DATA 22/03/1995 PROT. N. 6144
PROGRESSIVO N. 1324/A

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato

individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

ESITO DELLA STIMA:

Considerato che dall'elaborato grafico allegato all'Istanza di Condono del 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A si può rilevare la consistenza di 97 mq calcolata come nello schema di sotto con la metodologia già evidenziata in precedenza:

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq
Superficie lorda abitativa	55	67,38	1	67,38
Superficie lorda a portico		22,05	0,3	7
Spazi esterni a cortile (esclusa area ceduta a viabilità interna)	230,0	241,2	0,1	29,12
Superficie convenzionale complessiva:				97

Considerati i caratteri tipo-tecnologici e quelli intrinseci ed estrinseci attuali ed i lavori da realizzare per terminare le zone non rifinite, considerato lo scarso stato manutentivo ed inoltre valutata l'incertezza sull'esito del Condono nonché gli eventuali costi per la chiusura della pratica si è ritenuto congruo un valore di 400,00 €/mq per la compravendita e 1,80 €/mq/mese per la locazione. Pertanto si procede come segue:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 400,00 \text{ €/mq} \times 97 \text{mq} = \text{€ } 38.600,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 97 \text{ mq} \cdot 1,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 173,70$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ } 173,70 \cdot (1-0,35) = \text{€ } 1.354,86$

Valore ordinario $V_{CR} = \text{€ } 1.354,86 / 0,03 = \text{€ } 45.162,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

V_m oggetto di istanza di condono $= \frac{V_0 + V_{CR}}{2} = (\text{€ } 38.600,00 + \text{€ } 45.162,00) / 2 = \text{€ } 41.881,00$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%.

Riduzione del 10,00 % (€ 41.881,00) = € 4.188,10

V_m ridotto oggetto di istanza di condono = € 41.881,00 - € 4.188,10 = **€ 37.700,00** (arrotondato)

STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI AMPIATE SENZA TITOLO EDILIZIO E NON REGOLARIZZABILI

Si valuteranno le porzioni immobiliari in funzione del vantaggio economico dato dall'uso delle stesse fino alla demolizione ai sensi dell'Art. 31 del DPR 380/2001 o fino al termine della sua funzionalità.

Considerata la superficie lorda vendibile/utilizzabile pari a 48 mq calcolata nello schema di sotto secondo i parametri già evidenziati:

Destinazione	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Piano
Vani a rustico	13,5	20,3	1	20,3	T
Portico	20,0	21,3	0,3	6,39	T
Garage	33,1	43,8	0,25	10,95	T
Deposito 1	6,5	7,4	0,25	1,85	T
Deposito 2	16,0	24	0,25	6	T
Tettoia	8,4	9,3	0,25	2,325	T
Totale superficie utile:				97,5	
Superficie convenzionale complessiva:				48	48

Considerato il modello estimativo dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

Crim è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

Rab è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;

Rcom è il canone che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile;

i è il saggio di sconto;

m è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del comune, espresso in anni;

n è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;

t è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

I due termini $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$ e $\frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$ esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione. Quando la durata residua della funzionalità del bene è uguale o superiore alla sua disponibilità n è uguale a t nella formula sopra riportata.

Per il termine *Rab*, ossia il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare, si prenderanno in considerazione le quotazioni immobiliari di sopra riportate e meglio in allegato.

Per il termine *Rcom*, ossia il canone da corrispondere al Comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile, si prenderà in considerazione il termine *Rab* dimezzato.

Il tempo di acquisizione al patrimonio indisponibile *m* è stimato in 10 anni.

Per il termine *Crim*, ossia il costo della demolizione, si considera il costo parametrico pari a 180€/mq (tra i valori variabili rilevabili sul mercato da 400 €/mq a 150 €/mq).

La durata residua della funzionalità dell'immobile senza manutenzione straordinaria *n* è stimata in 5 anni.

Il tempo *t* di disponibilità dell'immobile fino alla demolizione è assunto pari a 15 anni.

Per il saggio di interesse legale si fa riferimento a quanto pubblicato in Gazzetta ufficiale n. 297 del 29/11/2023, riportata di sotto in stralcio:

DECRETO 29 novembre 2023

Determinazione del saggio degli interessi legali. (23A06669)

(GU n.288 del 11-12-2023)

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Visto l'art. 2, comma 185, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, recante «Misure di razionalizzazione della finanza pubblica», che, nel fissare al 5 per cento il saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284, primo comma, del codice civile, prevede che il Ministro dell'economia e delle finanze può modificare detta misura sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno;

Visto il proprio decreto 13 dicembre 2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 2021, n. 292, con il quale la misura del saggio degli interessi legali è stata fissata al 5 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2023;

Visto il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, concernente il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;

Tenuto conto del rendimento medio annuo lordo dei predetti titoli di Stato e del tasso d'inflazione annuo registrato;

Ravvisata l'esigenza, sussistendone i presupposti, di modificare l'attuale saggio degli interessi;

Decreta:

Art. 1

La misura del saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del codice civile è fissata al 2,50 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2024.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 29 novembre 2023

Il Ministro: Giorgetti

Considerata la qualità edilizia generale e lo stato conservativo molto scarsi, l'assetto tipologico, il grado di finitura degli interni e degli esterni si è ritenuto congruo un valore unitario di 2,00 €/mq/mese da pagarsi come canone di locazione.

Considerata poi la superficie lorda vendibile/utilizzabile pari a 48 mq calcolata nel paragrafo precedente si avrà:

$$Rab = 1,80 \text{ €/mq/mese} \times 48 \text{ mq} \times 12 = 1.036,80 \text{ €}$$

$$Rcom = (1,80 \text{ €/mq/mese} \times 48 \text{ mq} \times 12) / 2 = 518,40 \text{ €}$$

$$Crim = 48 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} = 8.640,00 \text{ €}$$

$$i = 2,50\%$$

$$m = 10 \text{ anni}$$

$$n = 5 \text{ anni}$$

$$t = 10 \text{ anni}$$

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Così procedendo si ottiene il seguente valore per le porzioni abusivamente realizzate al piano primo

$$\underline{V} \text{ porzioni non regolarizzabili} = 13.745,70 \text{ €} - 2.290,95 \text{ €} - 5.965,62 \text{ €} = \mathbf{5.500,00 \text{ €}} \text{ (arrotondato)}$$

Il lotto unico pertanto avrà il seguente valore:

Vm ridotto oggetto di istanza di condono + **V** porzioni non regolarizzabili = € 37.700,00 + 5.500,00 €=
€ 43.200,00

Prezzo base d'asta: € 43.200,00

PARTICOLARITÀ DA EVIDENZIARE

Con l'accesso agli atti presso gli uffici preposti è stato possibile rilevare che sulla medesima particella catastale e nel medesimo lotto edilizio sono presenti n.2 edifici entrambi realizzati senza titolo edilizio e per i quali per l'uno, posizionato al centro del lotto, è stata presentata Istanza di Condono edilizio ai sensi della Legge n.47/85 in data 18/03/1986 prot. n.5893 prog. U.T. n.1631; definita con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2359 del 23/08/2006, prot. n.19566.

La seconda Istanza di Condono edilizio ai sensi della Legge n.724/1994 presentata in data 22/03/1995 prot. n. 6144 progressivo n. 1324/A, relativa al fabbricato oggetto del presente pignoramento posizionato in aderenza al confine del lotto, non è stata definita ed è ancora pendente.

Sul lotto edificatorio identificato con unica particella catastale, pertanto, gravano due fabbricati identificati con diversi subalterni.

L'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale appare comunque ampliato rispetto a quanto riportato nell'istanza di Condono; inoltre, negli spazi esterni circostanti costituenti corte del fabbricato appaiono realizzati, senza alcun titolo né altro tipo di autorizzazione, altri manufatti, anche di notevoli dimensioni rispetto al principale. Le modifiche rispetto a quanto nell'istanza di condono non appaiono regolarizzabili e pertanto possono essere pienamente assoggettate all'art. 31 del DPR 380/2001.












Sebbene l'immobile e gli altri manufatti insistenti sul lotto, come allo stato attuale, possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento esecutivo e quindi venduto all'asta, in quanto in tal caso non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, certamente opereranno le normali limitazioni alla successiva commerciabilità del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 06/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero

-  RGEI 280-2023_All.Ag.Entrate_Locazione.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Catastali.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Certificati Anagrafici pdf
-  RGEI 280-2023_All.Certificati Anagrafic pdf
-  RGEI 280-2023_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Istanza Accesso agli atti UTC.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Istanza di Condono edilizio.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 280-2023_All.Richiesta Attestazione Usi Civici.pdf

