



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

G. E. Dott.ssa A. L. Di Serafino

E.I. N. 250/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDENTE: -----Intesa San Paolo S.p.A. rappresentata da Intrum Italy S.p.A.

INTERVENUTO: -----Organa SPV srl e per essa Blade Management srl

Procuratrice Mandataria Intrum Italy S.p.A.

ESECUTATI: -----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

2° LOTTO

Note introduttive generali

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 18/10/2022;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario ----- IVG Roma - Tivoli;
- Giuramento del CTU ----- 19/10/2022;
- Espletamenti in atti di nomina dal ----- n.1 al n. 24;
- Fissazione udienza al ----- 30/03/2023;
- Deposito della relazione preliminare di controllo documenti ex art. 567 Cpc ----- 08/11/2022;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 28/02/2023;
- Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 15/03/2023;
- Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) ----- 20/03/2023;

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Trattasi di una abitazione di tipo popolare, **posta al piano primo - sottotetto** di una palazzina bifamiliare, cui la corte comune che la circonda è raggiungibile direttamente dalla Via pubblica. L'immobile pignorato è sito in Ardea (RM) loc. "Banditella", Via Mare della Serenità civ. 13, int.2, periferico rispetto al centro cittadino, della Su interna di m² 61,65; Snr interna di m² 2,95 ed ½ della quota del vano tecnico, nonché m² 320,50 di corte giardinata e pavimentata pari alla quota di ½ della Snr esterna ed ½ del forno. Il cespite pignorato è munito di recinzione e cancello carrabile, l'immobile complessivo si trova in scadenti/normali condizioni di conservazione, di cui i particolari manutentivi sono considerati e precisati in stima. L'immobile è interamente abusivo e munito di domanda di condono edilizio, tuttavia privo di concessione edilizia in sanatoria, a causa della incompletezza della pratica, data per carenza del pagamento di parte degli oneri dovuti, comunque sanabile. Al capo "Urbanistica" di questa perizia sono fornite nel merito, notizie più esaurienti e dettagliate.



particolare frontale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

| N° | Capitolo | pag |
|------|----------------------------------------------------------------|-----|
| | Del bene come pignorato | |
| 1° | Completezza documentazione art. 567 Cpc | 2 |
| 11° | Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni | 4 |
| 2°a) | Identificazione del bene pignorato | 4 |
| 2°b) | Confini | 5 |
| 2°c) | Descrizione sommaria | 7 |
| 2°d) | Conformità del pignoramento | 9 |
| 12° | Precisazioni ed espletamenti tecnici | 10 |
| 13° | Servitù di passaggio | 10 |
| 3° | Possesso ed occupazione | 10 |
| 4° | Formalità pregiudizievoli | 11 |
| 5° | Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili | 11 |
| 6° | Conformità edilizia ed urbanistica | 11 |
| 7° | Sanabilità edilizia | 14 |
| 14° | Acquisizione documenti e precisazione dei costi | 15 |
| 8° | Censi, livelli ed usi civici | 15 |
| 9° | Partecipazione condominiale | 16 |
| 10° | Stima | 16 |
| 15° | APE | 16 |
| 16° | Formazione dei lotti | 17 |
| 17° | Quota pignorata, divisibilità, espletamenti | 17 |
| 18° | Possesso e detenzione degli immobili, acquisizione documentale | 17 |
| | Elenco allegati | 17 |
| | Bando di vendita | 19 |

(gli espletamenti sono trattati nell'ordine di argomenti simili e non in progressione numerica)

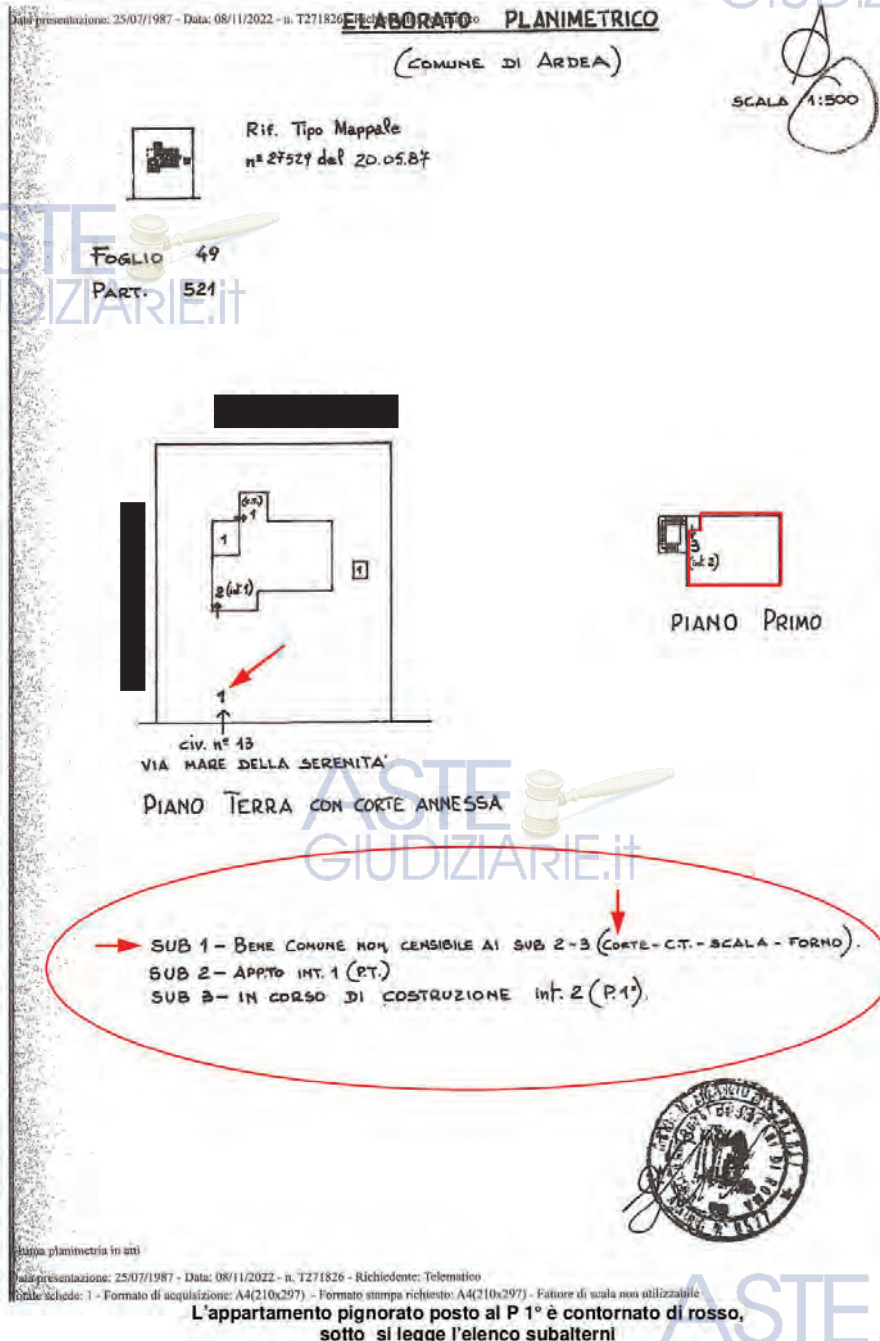
1° quesito- Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

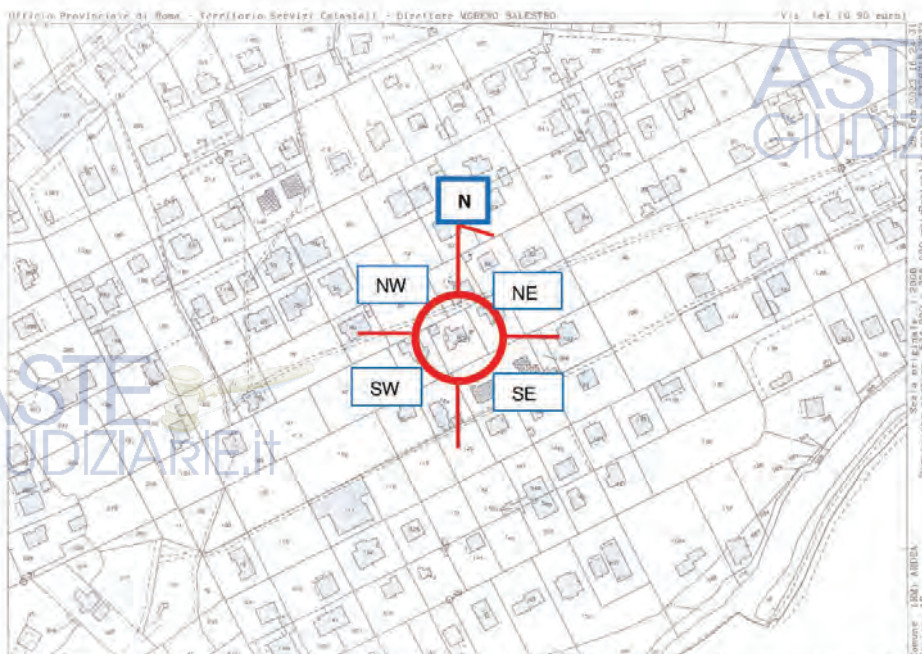
controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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 gli atti mancanti o inidonei (art. 173 bis, comma secondo, disp. att. c.p.c.) (link "completezza documentazione ex art. 567");

Risposta al 1° quesito:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente il 01/08/2022, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo per notaio Dott. Niccolò Tiecco e comprendente nel testo l'identificazione catastale dell'immobile esecutato, nonché dalla relazione preliminare depositata il 08/11/2022, dal delegato IVG di Roma srl, **non emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio**, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti, inoltre si riscontrano corretti tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, più appresso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili. Infine si precisa che quanto segnalato nella relazione notarile, relativamente alla ritenuta inesistenza catastale del subalterno 1, è inesatto, poiché il sub 1 del F. 49 di Ardea, p.lla 521 è BCNC (bene comune non censibile) alle due unità pignorate sub 2 int 1 e sub 3 int. 2, ovviamente non evidente nella visura catastale, ma chiaramente indicato

nell'EP (elaborato planimetrico) del 1987 allegato all'accatastamento, quale parte integrante dovuta, pertanto l'omissione del catasto di non registrare in elenco immobili la corte sub 1 è facilmente rettificabile. Comunque vi è perfetta corrispondenza, come evidente di seguito:





la particella interessata è cerchiata in rosso

11° quesito – Provenienza ultraventennale – regime patrimoniale – convenzioni matrimoniali

acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il titolo di provenienza ultraventennale, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verifichi, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali (link "titolarità dell'immobile" - sezione "regime patrimoniale");

Risposta all' 11° quesito:

per quanto alla provenienza, il certificato notarile riporta nel ventennio esaminato, le formalità e gli avvenuti passaggi di proprietà.

L'immobile pignorato a destinazione abitativa, è congiuntamente e per l'intero bene degli esecutati

congiugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Alessandro Squillaci del 28/07/2014, rep. N. 6512, trascritto in conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 30/07/2014 ai numeri 22683 del RP e 36228 del RG.

Per quanto al diritto familiare, tra i pignorati non risultano convenzioni matrimoniali.

2° quesito – Identificazione e corrispondenza al pignoramento, previo necessario accesso,

a) l'identificazione del bene pignorato, con indicazione di:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, (link "dati generali e ubicazione")

Risposta al 2° quesito - lettera a):

nell'atto di pignoramento, emerge la seguente, corretta e completa identificazione originaria dell'immobile di questo 2° lotto, accertata dal CTU con i sopralluoghi del 24/11/22; 13/12/22 e 24/01/2023 come da relativi verbali, sito in **Ardea (RM) -cod. cat. M213 - località Banditella, Via Mare della Serenità civ.13 - int.2 posto al piano Primo, distinto in catasto fabbricati al F. 49, p.lla 521 sub 3, cat. A/4, cl 3^, vani**

4,5, superficie catastale totale m²79, escluse aree scoperte m²78, rendita € 198,71, in ditta:



b) **confini**(link "confini") e **dati catastali attuali** (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) (link "parti comuni"),

Risposta al 2° quesito - lettera b):

L'immobile pignorato **confina** frontalmente a SE con distacco strada di accesso, lateralmente a SW con distacco proprietà p.lla n. 93, sul retro a NW con distacco p.lle n.81 e 306, ed infine lateralmente a NE con distacco p.lla n.94.

L'intero edificio di cui è parte l'immobile pignorato non costituisce condominio e quindi non è munito di tabella millesimale di proprietà generale delle pertinenze comuni, che comprendono anche un forno ed un ripostiglio, che funge anche da **vano tecnico** accessibile dall'esterno ed un serbatoio.

L'identificazione catastale è già riportata al capo 1, nonché dimostrata dal relativo E.P., infine dalla visura e planimetria catastali, che seguono rispettivamente:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 15:02:53 Segua
Visura n.: E278723 Pag: 1

| | | | |
|----------------------|--|------------------------------------|--|
| Dati della richiesta | | Comune di ARDEA (Codice:M213) | |
| Catasto Fabbricati | | Provincia di ROMA | |
| | | Foglio: 49 Particella: 521 Sub.: 3 | |

INTESTATI

| | |
|---|------------|
| 1 | [Redacted] |
| 2 | [Redacted] |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| | Sezione Urbanistica | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cons. | Altro Zone | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 521 | 3 | | | A/4 | 3 | 4,5 vani | Esate 79 m ² Totalcatastale aree scoperte 78 m ² | Euro 198,71 L. 384,750 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |

Indirizzo: VIA MARE DELLA SIRENITA' n. 13 Interno 2 Piano 1
Particella: [Redacted] Partita: 17991 Mod.98

Mappe Terreni Catastali
Codice Comune M213 - Foglio 49 - Particella 521

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| | Sezione Urbanistica | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cons. | Altro Zone | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 521 | 3 | | | A/4 | 3 | 4,5 vani | | Euro 198,71 L. 384,750 | VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quarto terrazzo |

Indirizzo: VIA MARE DELLA SIRENITA' n. 13 Interno 2 Piano 1

Stralcio di visura dell'appartamento pignorato



presentazione: 14/01/1992 - Data: 08/11/2022 - n. T287478 - Richiedente: BNNLRD52A31L833K

MODULARIO
7, fig. 1984, 1987

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDEA via MARE DELLA SERENITA' civ. 43

MOD. BN
LIRE
250

PIANO PRIMO INT. 3

ANGOLO COTTURA BAGNO

4.30 4.30 4.45

DISTRETTO DA VIA MARE DELLA SERENITA'

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
 Provocata di variazione

Compilata dal Geometra
 (Titolo, cognome e nome)
SALVITTI LUIGI

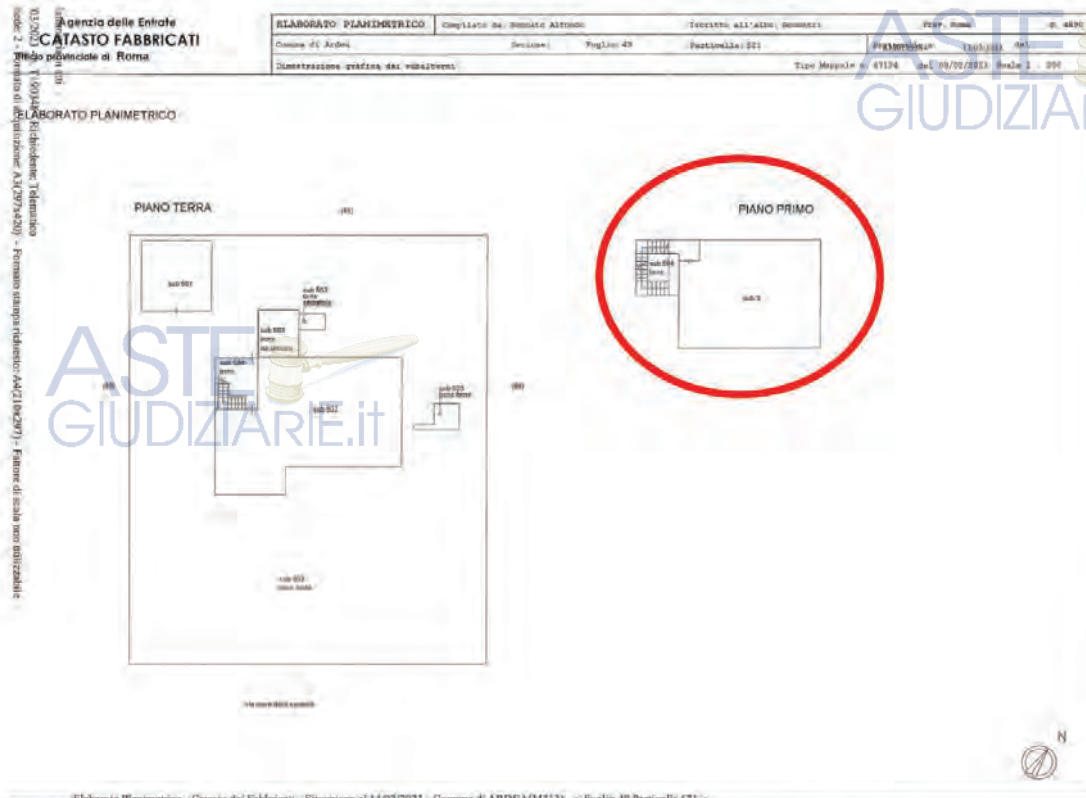
Inviata al fascio di ... Geometra
 (Art. 2108/2971) - Formale ... 59/2
 della provincia di ROMA

Data 11.1.1992 Firma Salvitti Luigi

Planimetria catastale dell'appartamento pignorato.

Non si è reso necessario predisporre e depositare presso l'A. delle E. (catasto terreni e fabbricati) alcun espletamento.

Consistenze complessive contenute nel seguente, nuovo Elaborato Planimetrico, del mappale 521 del F. 49.



A seguito di modifiche apportate ad altra unità dello stesso mappale si è determinato il precedente elaborato planimetrico, che tuttavia non registra cambiamenti identificativi dell'immobile pignorato e descritto nel presente secondo lotto, tranne che al BCNC vano scala **della palazzina cui è attribuito il nuovo subalterno 504.**

Si ribadisce che oltre le strutture portanti aderenti e collaborative da cielo a terra del fabbricato principale ed il tetto, sono in comune la corte con le recinzioni ed il cancello carrabile, l'impianto elettrico delle scale e tutti quelli esterni di scarico ed elettrici, il locale tecnico, il serbatoio ed il forno, l'immobile non registra altre parti comuni.

Nonché c) **una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda:

caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti");

superficie calpestabile in mq. (link "consistenza immobile"), caratteristiche strutturali del bene (link "caratteristiche costruttive prevalenti"),

Risposta al 2° quesito - lettera c):

il CTU alla presenza degli inquilini ha eseguito il **primo sopralluogo** congiunto col custode giudiziario Sig. M. Cuccadu delegato IVG il giorno 24/11/2022 dalle ore 10:20 fino alle 11:50, ora in cui il custode ha terminato l'ispezione di competenza, proseguendo con le operazioni peritali d'Ufficio fino alle 13:00 circa, compiendo dapprima una ispezione dell'appartamento posto al piano primo e costituente il 2° lotto, per proseguire con la verifica della corte esterna, con le pertinenze ed accessori, scattando le necessarie fotografie e prendendo nota dei particolari inerenti anche lo stato di conservazione generale e delle facciate della palazzina di cui è parte l'unità pignorata, di cui è processo verbale, altri sopralluoghi hanno interessato parti diverse dell'edificio.

Pertanto si riassume che le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso al bene pignorato e della corte comune anche a servizio dell'immobile esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

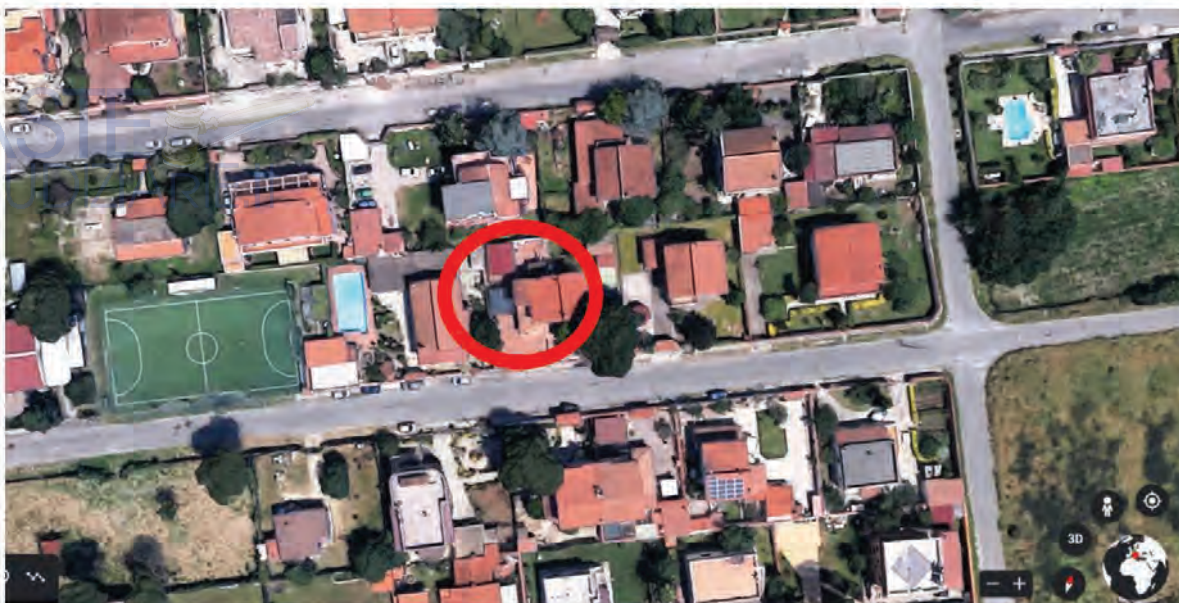


Foto aerea della palazzina ed accesso

Descrizione

L'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato, si erge per due piani fuori terra, con copertura a tetto, registra la vetustà di quarantasei anni al piano terra e quarant'anni al piano primo e costituisce con molti altri, uno dei nuclei residenziali abusivi compresi nelle aree di recupero urbanistico, posto sulla parte centro-angolare del più ampio territorio del Comune di Ardea (RM), compreso tra le direttrici di Via Mare degli Umori da un lato, Via Mare del Nettare dall'altro e sul fronte dalla strada di accesso.

La palazzina che comprende l'appartamento di che trattasi e quello del piano terra oggetto del 1° lotto, ha entrata carrabile con cancello in comune e costituisce un insediamento edilizio completamente circoscritto da recinzione. L'accesso principale agli appartamenti è costituito dal vano scale.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica, che per maggior cautela si preferiscono adottare nello sviluppo della relativa stima allegata a questa perizia.

L'intero edificio di forma regolare e copertura a tetto, presenta una conservazione delle facciate e delle parti comuni esterne piuttosto scadente.

Secondo quanto riferito dall'esecutata, non è stato costituito condominio per il numero esiguo di unità immobiliari presenti nella palazzina, non c'è un amministratore e di conseguenza non ci sono né il R di C, né le tabelle millesimali.

L'abitazione pignorata, disposta al piano primo, si presenta nel complesso in normali/a tratti scadenti e solo alcune buone condizioni intrinseche di conservazione, cui si è

riscontrato necessario prevedere il compimento di opere di ripristino e manutenzione, che partecipano alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questa è fattivamente composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, bagno e due camere, oltre un locale tecnico comune con accesso dalla corte, un serbatoio dello stesso carattere e l'uso condiviso del forno; pertanto si conferma l'esatta identificazione del bene pignorato come distinto in catasto di Ardea al F 49, p.lla 521, sub 3 con sub 503 la corte e gli accessori comuni, oltre il vano scale comune distinto col sub 504.

La superficie dell'intero immobile è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato, con planimetrie architettoniche correlate.

Localizzazione

L'immobile pignorato è quindi ubicato nella periferia di Ardea (RM), lontano da quelle più commerciali del centro cittadino, non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico, tuttavia non essenziale e non rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune. Le condizioni intrinseche oggettive dell'immobile sono per distinte parti normali/scadenti/buone, ivi compresa la quasi totalità della superficie delle facciate e compreso il giardino che si svolge tutt'intorno con dimensioni sufficientemente ampie. Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni medie, prevalenti: normali/ a tratti scadenti/ buone.

Consistenza planimetrica

"Su".....m² 61,65
"Snr" interna (1/2 locale tecnico comune) m² 2,95
"Snr" esterna (1/2 corte comune ed 1/2 forno comune)m² 320,50

H interna:

appartamento piano 1° sottotetto: media m. 2,93.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione in palazzina, il tutto in stato di normale/scadente/buona conservazione, a secondo delle parti e dei vani considerati, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito.

Tutto quanto è stato opportunamente valutato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, per la quantificazione delle opere di manutenzione ancorate al coefficiente d'uso ed in funzione della vetustà, che per quanto incidente e proveniente dalla presumibile spesa per i ripristini.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito in elevazione da struttura portante di muratura e solai cemento-laterizi armati, non si rileva la presenza di anomalie statiche Qf (quadro fessurativo prossimo allo zero); attualmente al territorio della città di Ardea (RM) è attribuita la classificazione sismica "2B", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

nonché d) la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.) (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

Risposta al 2° quesito - lettera d):

L'identificazione data in atto di pignoramento è corretta ed inequivocabile;

12° quesito – Rif. q. 2° identificazione dell'immobile: precisazioni ed espletamenti dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali:

- 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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene, le planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate -servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché 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 e/o redazione (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale" e link "cronistoria catastale");

Risposta al 12° quesito lett. a – b – c:

Si richiama la risposta del quesito precedente e si ribadisce che i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti e storicamente continui a quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU e riguardanti altri immobili dello stesso mappale.

Per l'effetto si richiama che nel complesso sono assunti **nuovi** identificativi al F. 49 di Ardea (RM) **p.Ila 521:**

- **sub 502 l'appartamento a piano terra (1° lotto);**
- **sub 503 i beni in comune della corte, locale tecnico, serbatoio e forno;**
- **e sub 504 la scala in comune della palazzina;**
- **mentre l'appartamento al piano primo di che trattasi (presente 2° lotto), mantiene il sub 3 originario.**

Tutto come meglio specificato in precedenza.

13° quesito – Rif. q. 2°- identificazione dell'immobile: servitù di passaggio

dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta al 13° quesito:

l'appartamento del 1° piano, int. 2, pignorato trova accesso dall'androne delle scale; il terreno su cui è ubicato l'edificio di appartenenza **non è gravato da livello e/o da usi civici.**

3° quesito – Stato di possesso ed occupazione dell'immobile

lo stato di possesso del bene, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, c 1, n.3, disp. att. c.p.c.) (link "stato di occupazione dell'immobile");

Risposta al 3° quesito:

allo stato attuale, l'immobile pignorato è occupato dai conduttori Ghiotti Alberto e Sepe Mariarosaria quale fissa dimora con la loro figlioletta di anni tre, di cui contratto di locazione registrato il 21/10/2021 al n. 004550-serie 3T e cod. ident.vo TJV21T004550000GG, con scadenza al 14/09/2024.

4° quesito – Formalità pregiudizievoli, vincoli edificatori ed oneri condominiali

l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n.4, disp. att. c.p.c.) (link "formalità pregiudizievoli", link "vincoli od oneri condominiali" e link "regolarità edilizia");

Risposta al 4° quesito:

Sull'immobile pignorato non risultano gravare formalità, vincoli od oneri, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso.

Inoltre non risultano gravare vincoli connessi al suo carattere storico – artistico, né quelli di natura condominiale.

5° quesito – Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n.5, disp. att. c.p.c.) (link "formalità pregiudizievoli" e link "vincoli od oneri condominiali");

Risposta al 5° quesito: con riferimento agli immobili eseguiti

1^a sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano altri pignoramenti.
- per altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

2^a sezione - Per i vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente:

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali e/o altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria, a carico dell'immobile pignorato;
- atti di asservimento urbanistici: dagli accertamenti esperiti presso l'UTC di Ardea non risultano atti di asservimento urbanistico;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – non risultano provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, e/o che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

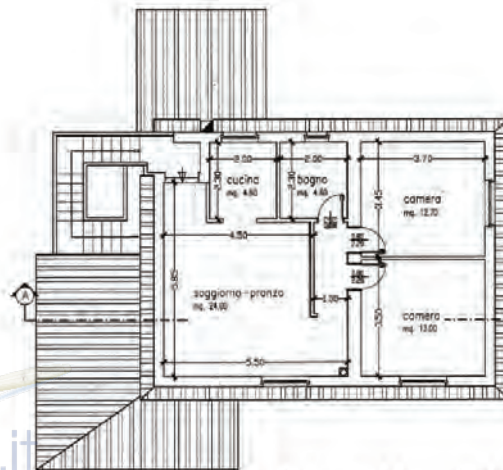
Pertanto non risulta l'esistenza di altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente.

6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. C.p.c) (link "regolarità edilizia" e link "normativa urbanistica");

Risposta al 6° quesito:

l'appartamento abusivo fu interessato da una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 9727 del 28/03/1986, pratica n. 4937, costituita da un Mod. R (riepilogativo) e da un modello A (opere ad uso residenziale) relativo al piano 1° sottotetto edificato nel 1983, inoltrata dalla eseguita Cerroni Anna Rita.



Il piano 1° del progetto in sanatoria

Tuttavia mentre è completo per quanto alla documentazione tecnica, non lo è invece per il pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, nonché dei diritti d'istruttoria e di segreteria, oltre interessi del 10% annuo, per l'intero periodo di mora maturata, pari ad € 2.906,92, ed oltre alla perdita di Valore di € 1.064,09 (vedi schema incidenza abuso edilizio allegato n. 2). Il titolo abilitativo in sanatoria riferito esclusivamente alla pratica sopra indicata, non potrà essere rilasciato fino a quando non risulti pagata la differenza riscontrata, previo contatto con l'UTC di Ardea, né potranno essere avviati altri procedimenti di qualunque genere.

Di conseguenza allo stato attuale non vi sono le condizioni per avviare il procedimento di agibilità dell'appartamento pignorato.

Si osserva che la planimetria di progetto dell'appartamento pignorato int. 2, corrisponde a quella catastale ed entrambe alla realtà. Estende la sua superficie quasi interamente al piano 1° sottotetto ad eccezione della porzione occupata dalle scale comuni.

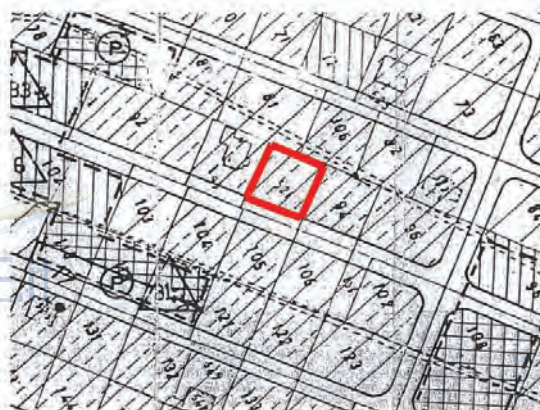
STRUMENTI URBANISTICI



Tavola di PRG

Il PRG attualmente vigente fu approvato con D di GR n. 5192/1984 ed individua l'immobile pignorato in Zona E agricola, cui le norme tecniche sono allegate alla presente perizia.

Lo stesso PRG è stato ridisegnato nella sua zonizzazione, determinando il nuovo stato di diritto, adottato con DCC n. 23/22. Con deliberazione commissariale n. 14 del 28/08/1997 furono adottati e non ancora approvati, i piani di recupero dei nuclei abusivi, tra cui quello riferito alla zona "Banditella di sotto" dove è ubicato l'immobile di che trattasi, come di seguito:



Stralcio del vigente PPE – recupero nuclei abusivi "Banditella di sotto" nucleo n. 6

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A

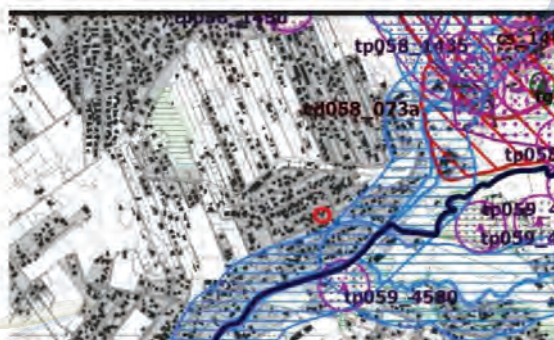


Stralcio della tav. A del PTPR

Sistema del Paesaggio Insediativo

| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------|
| | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto |
| | Parchi, Ville e Giardini Storici |
| | Paesaggio degli Insediamenti Urbani |
| | Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione |

Tav. B:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stralcio della tav. B del PTPR

| | |
|--|---------------------------|
| | aree urbanizzate del PTPR |
| | limiti comunali |

Pertanto la richiamata zona non rientra nelle condizioni di vincolo espresse dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che l'appartamento P1° int. 2 è munito di:

- richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 9727 del 28/03/1986, pratica n. 4937, inoltrata dalla esecutata [REDACTED];
- progetto in sanatoria;
- idoneità statica accertata e certificata;
- attestato di versamento della 1^ rata dell'oblazione;
- accatastamento con planimetrie;
- lettera del Comune per integrazione pagamenti del residuo dovuto (oblazione oneri ecc.);
- attestazione stato della pratica del 20/01/2005;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio per epoca (1986) di costruzione dell'immobile;
- Certificato di residenza della richiedente;
- Descrizione tecnica delle opere.

Non è stato ancora rilasciato il titolo in sanatoria, a causa del mancato pagamento del saldo inerente l'oblazione, oneri ecc.

Il terreno su cui sorge l'immobile pignorato non è gravato da usi civici.

7° quesito - Sanabilità edilizia e relativi costi (art. 36 ed art. 46 DPR 380/01)

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) (link "regolarità edilizia" e link "normativa urbanistica");

Risposta al 7° quesito:

Non è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del DPR 6 giugno 2001 n.380, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio.

Dal confronto tra la situazione planimetrica attuale della porzione pignorata di edificio e quella descritta nella richiamata istanza di condono edilizio, non è stata riscontrata alcuna differenza.

SITUAZIONE REALE DELLA CONFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Non è necessario svolgere espletamenti tecnici.

SANABILITA'

La richiesta di condono **non è affetta** da anomalie tecniche, formali o di ordine normativo e quindi di ammissibilità. Può ritenersi sospeso il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, fino a quando non sarà pagato il saldo dovuto per legge. Il procedimento di condono avviato e da completare con il pagamento della somma rimanente, può definirsi conforme.

La relativa incidenza economica dell'abuso, detratta in stima, ammonta complessivamente ad **€ 3.971,01 circa** (€ tremilanovecentosettantuno/01) ivi compresa la diminuzione di valore che subisce l'immobile per la condizione abusiva, non ancora definitivamente sanata e l'importo dei residui pagamenti descritti, non ancora saldati.

14° quesito – Rif. espletamenti 6° e 7° - conformità sanabilità dell'immobile: acquisizione documentale e precisazione dei costi amministrativi

acquisire (in relazione ai quesiti sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, in carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire ecc.), stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a stilare prospetto schematico riepilogativo della pratica di sanatoria pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile (link "regolarità edilizia");

Risposta al 14° quesito:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i documenti tecnici inerenti alla pratica edilizia di riferimento e precisamente:

1. **Domanda di sanatoria edilizia prot. n. 9727 del 28/03/1986, pratica n°4937 in formato digitale;**

Accertamento della sanabilità dell'immobile:

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato e nuovamente identificato in perizia, presenta impedimenti relativi al non pagamento residuale degli oneri dovuti, per l'ottenimento del titolo in sanatoria, non tecnicamente sostanziali o di ammissibilità.

8° quesito—Censi, livelli, usi civici

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da questi pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c.) (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta all' 8° quesito: a seguito della verifica compiuta dall'esperto presso il comune di Ardea, è emerso che il terreno distinto al F 49 p.la 521 su cui insiste

l'edificio che comprende il bene pignorato, non è gravato da usi civici, come spiegato in precedenza.

9° quesito - Stato della partecipazione condominiale

indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali **spese condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n.9, disp. att. c.p.c.) (link "vincoli od oneri condominiali");

Risposta al 9° quesito:

Le parti comuni sono limitate alla struttura portante, l'area di corte comune, che comprende anche BBCCNNCC quali un locale tecnico, il serbatoio ed il forno.

Da quanto appreso dalla esecutata non risulta esserci un amministratore in carica e non vi sono millesimi di proprietà.

10° quesito - STIMA

il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.) (link "stima");

Risposta al 10° quesito:

il valore dell'appartamento int. 2 con corte e accessori comuni, tutto ricavato dalla stima per **€ 68.500/00 (€ sessantottomilacinquecento/00)** si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVI B – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI L – TECNOBORS A, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare.

Sono inoltre evidenziati con schemi separati ed allegati alla perizia, i seguenti elementi tecnici:

- **Rapporto altezza dei vani;**
- **rapporto 1/8 della superficie finestrata.**

Nonché le seguenti incidenze economiche già sottratte in stima:

- **quantificazione abuso edilizio ----- € 3.971,01;**
- **incidenza vetustà ----- € 11.406,85;**
- **spesa per i ripristini ----- € 3.877,90;**
- **spesa per manutenzioni ordinarie ----- € 4.778,94;**

Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alle planimetrie contabili, è allegato alla presente relazione d'Ufficio, quale parte integrante della CTU.

15° quesito - Attestazione Prestazione Energetica (APE)

dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita) (link "regolarità edilizia" - sezione "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità");

Risposta al 15° quesito:

la destinazione residenziale dell'immobile, ha richiesto l'espletamento dell'APE, come previsto dal DM 26/06/2015, cui è attribuito il seguente numero di codice identificativo 5811723000791176, prot. n.292598 del 15/03/2023, valido fino al 15-03-2033, che pone l'immobile in **classe F**.

16° quesito – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (link "criteri formazione lotti"); provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione (link "criteri formazione lotti") 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'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;

Risposta al 16° quesito:

l'appartamento pignorato int.2 è vendibile in unico lotto, in quanto funzionale e comodamente fruibile nella sua interezza.

17° quesito – Quota pignorata, divisibilità, espletamenti autorizzati

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, (link "titolarità immobile" – sezione diritti posti in vendita) se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate - servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata (link "consistenza immobile");

Risposta al 17°quesito:

l'immobile è pignorato per intero, non si presta ad una divisione in natura, sia per il valore intrinseco che esprime, sia per la comoda fruibilità che offre autonomamente. Si ribadisce che, in ragione della destinazione, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione costituisca unico lotto.

18° quesito – Possesso o detenzione dell'immobile: acquisizione documentale

*ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **acquire** 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 i 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 (link "stato di occupazione dell'immobile"); **acquire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;*

Risposta al 18° quesito:

l'immobile pignorato ha destinazione residenziale, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 ed essendo bene in comunione col coniuge al momento della compravendita dell'immobile fino ad oggi, si esclude un provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e **schemi di stima** con planimetrie architettoniche;
2. schema quantificazione abuso edilizio;
3. schema incidenza vetustà;
4. schema spesa dei ripristini;

5. schema spesa per manutenzioni ordinarie;
6. rapporto delle altezze vani;
7. rapporto 1/8° S. finestrata;
8. rilievo fotografico;
9. verbali di sopralluogo;
10. 1^ istanza accesso agli atti amministrativi;
11. integrazione accesso agli atti amministrativi;
12. atto di divisione e vendita del terreno del 30/06/1977;
13. istanza sanatoria L. 47/85 Mod. R e Mod A;
14. progetto in sanatoria;
15. attestazione pagamento 1^ rata oblazione;
16. dichiarazione epoca di costruzione;
17. certificato di residenza;
18. descrizione tecnica delle opere;
19. certificato di idoneità statica;
20. lettera attestazione stato della pratica;
21. consegna integrativa documenti;
22. comunicazione di congruaggio oneri, ecc.;
23. stralcio di mappa CTU;
24. visura catastale appartamento sub 3;
25. planimetria catastale appartamento sub 3;
26. contratto di affitto;
27. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
28. APE (Attestato Prestazione Energetica) int. 2;
29. corrispondenza intercorsa con IVG (custode giudiziario);
30. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
31. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- elaborato planimetrico originario(pag. 3);
- stralcio di mappa attuale.....(pag. 4);
- stralcio di visura dell'appartamento.....(pag. 5);
- planimetria catastale dell'app.to(pag. 6);
- elaborato planimetrico post CTU(pag. 7);
- foto aerea(pag.8);
- planimetrie di progetto in sanatoria(pag.12);
- stralcio di PRG vigente e localizzazione (pag.12);
- stralcio PPE(pag.13);
- stralci di PTPR tabelle A – B(pagg.13 - 14);
- Bando di vendita (pag. 19).

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

BANDO di VENDITA
(Procedimento R. E. N° 250/2022)



2° LOTTO

Appartamento posto al piano 1° di **piccola palazzina** bifamiliare, sito in Comune di Ardea (RM), Via Mare della Serenità civ. n.13, **anno di costruzione 1983, zona omogenea di PPE recupero nuclei abusivi "nucleo 6"**, abusivo, munito di domanda di condono edilizio L47/1985 incompleta dei pagamenti di oblazione, oneri ecc., sanabile come da perizia.

Non è applicabile l'art.40, c 6°, della legge n.47/85, ovvero dell'art.46, c 5, del DPR n.380/01. L'immobile pignorato rientra in zona sismica "2B" con pericolosità media; prevalente stato di conservazione normale/buono ed a tratti scadente, compresi impianti; tutto occupato dagli esecutati.

Costituito da vano scala comune, ingresso-soggiorno-pranzo con camino, cucina, corridoio, due camere e bagno, corte comune ed accessori;

Della consistenza:

"Su".....m² 61,65
"Snr" interna (1/2 locale tecnico e box auto) m² 2,95
"Snr" esterna (1/2 corte e 1/2 forno)m²320,50

H interna media:

- appartamento piano 1°- sottotetto = m. 2,93;

L'immobile esecutato risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Ardea (RM) in Via Mare della serenità, 13, al F. 49, p.lla 521, sub 3. piano 1°, cat. A/4 cl. 3^A, vani 4,5, S catastale totale m² 79, S. totale escluse aree scoperte m² 78 Rendita € 198,71; sono inoltre compresi i BBCCNNCC sub 503 (corte esclusiva - locale tecnico - serbatoio e forno) e sub 504 (vano scala della palazzina) tutto in ditta:

L'immobile pignorato **confina** frontalmente a SE con distacco strada di accesso; lateralmente a SW con distacco proprietà p.lla n. 93; sul retro a NW con distacco p.lle n.81 e 306; ed infine lateralmente a NE con distacco p.lla n.94.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 68.500/00
(€ sessantottomilacinquecento/00);

Li, 16/03/2023

L'Esperto, ausiliare del GE
Geom. Alfredo Bennato

