

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare
162/2012 del R.G.E.

contro

.....

.....

.....

.....

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Ardena (RM),
[email archcasadonte@virgilio.it](mailto:archcasadonte@virgilio.it); archcasadonte@gmail.com,

PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, Fax 06 23 326 952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14.10.2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – fabbricato formato da piano terra, primo e sottotetto
- **Bene N° 2** – appartamento formato da solo piano terra
- **Bene n° 3** - corte e beni comuni non censibili

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare costituita da: fabbricato formato da piano terra, piano primo e piano sottotetto e da altro fabbricato formato da solo piano terra insistenti su lotto di terreno, di circa mq. 1.169 costituente bene comune non censibile insieme ad una piccola centrale termica e da una piccola cabina idrica. **Rilevate difformità edilizie non regolarizzabili tra l'autorizzato e l'esistente.**

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO PRIMA IPOTESI (QUOTE CONSIDERATE SULLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO)

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.Ila 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri;
- **piena proprietà della quota indivisa di 1/2** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.Ila 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati: (proprietà per 8/12) - (proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.

Pagina 2 di 26

Tribunale di Velletri E.I. 162/2012- G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Ardena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583 cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 –
archcasadonte@virgilio.it – arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **proprietà indivisa della quota di $\frac{3}{4}$** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.la 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 323.000,00 (Trecento venti tre mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi .

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO UNICO SECONDA IPOTESI (QUOTE COME INDICATE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.la 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato(proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri;
- **piena proprietà** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.la 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati:(proprietà per 8/12) -(proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.
- **piena proprietà** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.la 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 346.000,00 (Trecento quaranta sei mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

TITOLARITÀ IN BASE ALLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)
-(Proprietà 1/1)

..... PROPRIETARIA DELLA QUOTA INDIVIA PARI AD 1/2 DELL'IMMOBILE DISTINTO AL NCEU AL fG. 41 - P.LLA 233 - SUB. 8

..... PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/1 DELL'IMMOBILE DISTINTO AL NCEU AL FG. 41 - P.LLA 501

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	233	501		A2	1	11,5		1009,67	T-1-2	
	41	233	8		A2	1	2,5		219,49	T	

QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE DELL'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VELLETRI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°162/2012

Prossima udienza 13.10.2015

PROMOSSA DA :

CONTRO :+ ALTRI 3

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 14 ottobre 2014 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, 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 quelli mancanti o inadeguati; **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**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **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 degli 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 (segnalan-

do 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) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotta su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** 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 in duplice copia cartacea ed informatica ;

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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al 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 di 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) **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);

17) **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;

- 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) **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;
- 20) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mezzo del servizio postale con raccomandate del 09.02.2012, trascritto il **05 aprile 2012 alla formalità 11342- numero d'ordine 16303**, i beni oggetto dell'esecuzione sono così descritti:

1) Di piena proprietà del sig. :

“ In Ardea, facente parte della porzione immobiliare in via dei Susini n. 3 e precisamente, casa di abitazione sviluppatasi su tre livelli, composta di ripostiglio e magazzino al piano terra, di soggiorno, pranzo, cucina, bagno e camera al piano primo, e di quattro camere ed accessori al piano sottotetto, confinante, con centrale termica e corte comune per tre lati, censito al N.C.E.U. al foglio 41, part. 233, sub. 501, cat. A/2, cl. 1, vani 11,5; il tutto con ogni accessione, inerenza e pertinenza, salvo errori ed omissioni e migliore descrizione catastale;

2) Di piena proprietà della sig.ra per la quota di 9/18 + 3/18 quale erede del sig. - di piena proprietà dei sig.: , e , per la quota di 2/18 ciascuno quali eredi

“ In Ardea, facente parte della porzione immobiliare in Via dei Susini n. 3 e precisamente, casetta al piano terra, composta di una camera, cucina e bagno , confinante con corte comune per tutti i lati; censita al N.C.E.U. al foglio 41, p.lla 233 sub. 8 categ. a/2 , cl. 1, vani 2,5, r.c. euro 219,49, p.t. ; il tutto con ogni accessione , inerenza e pertinenza, salvo errori ed omissioni e migliore descrizione catastale;

3) Di piena proprietà del sig. per la quota di 18/36- Di piena proprietà della sig.ra per la quota di 9/36+ 3/36 quale erede del sig. - Di piena proprietà dei sig.: , e , per la quota di 2/36 ciascuno quali eredi

“ In Ardea, facente parte della porzione immobiliare in Via dei Susini n. 3 e precisamente per le quote come sopra indicate dell'intero dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica; censito al N.C.E.U. al foglio 41, p.lla 233 sub. 1 (la corte comune), sub 2 (la centrale termica e

sub 3 (autoclave); il tutto con ogni accessione , inerenza e pertinenza, salvo errori ed omissioni e migliore descrizione catastale;

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , è costituita da certificato ipotecario speciale prot. RM 439365 del 1° giugno 2012 , da certificato ipotecario speciale protocollo RM 43881 del 1° giugno 2012 ,da nota di trascrizione del 22.11.76 formalità 19277, da certificati storici catastali , da trascrizione del 05.04.2012 formalità 11342.

La relazione preliminare delegata al Notaio è allegata alla presente. Da detta relazione si evince che la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento **riguarda solamente i seguenti cespiti pignorati:**

- l'appartamento censito al **fg. 41 p.IIa 233 sub 501** in piena proprietà a
- la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'appartamento censito al **fg. 41 part. 233 sub. 8** di cui è titolare
- la quota di $\frac{3}{4}$ dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave), in proprietà di per la quota di $\frac{2}{4}$ e di per la quota di $\frac{1}{4}$.

L'esperto rileva altresì che:

L'immobile censito al NCEU al **fg. 41 – p.IIa 233 – sub 8** e la quota pari ad $\frac{1}{2}$ delle porzioni distinte al NCEU al **fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 1** (corte comune) - **sub. 2** (centrale termica) - e **sub. 3** (autoclave) erano stati acquistati dai Sigg.ri e in comune ed in parti uguali con atto rep. 15.009 – raccolta 9.322 a rogito Notaio di Roma.

A seguito dell'apertura della successione del Sig. (U.R. Roma Vol.638 n. 100 del 27.12.2007 , la quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili innanzi descritti è stata divisa tra gli eredi nelle persone:

della Sig.ra per $\frac{1}{3}$ (di $\frac{1}{2}$) ; e pertanto di $\frac{1}{6}$ dell'intero ai figli: e per la quota di $\frac{2}{12}$ (di $\frac{1}{2}$) ciascuno e pertanto di $\frac{1}{12}$ dell'intero. Ne deriva che l'attuale proprietà appartiene a :
..... **l'immobile sub. 8** per la quota di $\frac{2}{3}$ ($\frac{1}{2} + \frac{1}{6}$) e gli immobili subb. **1-2 e 3** per la quota di $\frac{4}{12}$ ($\frac{1}{4} + (\frac{1}{3} \times \frac{1}{4})$)

..... e l'immobile sub. 8 per la quota di 1/12 ciascuno e gli immobili subb. 1-2 e 3 per la quota di 1/24 ciascuno

..... l'immobile sub. 8 per la quota di 1/12 e gli immobili sub. 1-2 e 3 per la quota di 13/24 (18/36 + 1/24).

Ne deriva che:

- non risultano pignorate le quote di proprietà della Sig.ra, come innanzi indicate;
- sono errate le quote relative all'immobile sub. 8 e agli immobili subb. 1-2 e 3 , pignorate in danno dei Sig.ri : e

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata in Cancelleria il 4 maggio 2012.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Rif. relazione preliminare Notaioin atti):

Formalità 11342 del 05.04.2012: verbale di pignoramento immobili contro, a favore di, grava sugli immobili pignorati;

Formalità 2417 del 13.02.2006: ipoteca legale per € 85.010,00 a favore di servizio riscossione tributi conc. Prov. Roma , a carico di, grava sull'immobile censito al fg. 41 p.la 233 sub. 501;

Formalità 6297 del 19.04.2005: ipoteca legale per € 12.480,00 a favore di servizio riscossione tributi conc. Prov. Roma , a carico di, grava sull'immobile censito al fg. 41 p.la 233 sub. 501;

Formalità 1169 del 05.02.2004: ipoteca volontaria per € 260.000,00 a favore di, a carico di:, grava sull'immobile censito al fg. 41 p.la 233 sub. 501 e per la quota di 1/2 sui beni comuni censiti al fg. 41 p.la 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave); e per la quota di 1/2 ciascuno sull'appartamento censito al fg. 41 p.la 233 sub. 8 e sulla quota di 1/4 ciascuno sui beni comuni censiti al fg. 41 p.la 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobili, delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa .

ATTI D'INTERVENTO

Nessuno alla data in cui il professionista delegato ha provveduto alla scannerizzazione del fascicolo d'ufficio.

2^ QUESITO

descrivere ecc.

L'esperto a seguito di formale convocazione dei debitori tramite telegrammi e raccomandate a.r. , ha stabilito l'accesso sui luoghi della procedura in data 13.02.2015, ore 9,00 e seguenti.

L'accesso si è svolto regolarmente alla presenza continua e costante del Sig., che ha sottoscritto il verbale di accesso.

I cespiti espropriati, localizzati in zona periferica del Comune di Ardea, costituiscono due distinte unità immobiliari e relativi beni comuni non censibili.

A via dei Susini (strada senza uscita) si accede: da Via Laurentina a Via dei Cotogni, da via dei Cotogni a Via dei Meli e da via dei Meli a Via dei Susini. Si tratta, con esclusione di via Laurentina, di tracciati con sede dissestata e prevalentemente in terra.

Agli immobili espropriati si accede da cancello carrabile e pedonale munito di apertura motorizzata. Da detto cancello si accede alla corte comune: parte pavimentata con mattonelle in cemento (tipo betonelle) , parte in terra naturale.

Gli immobili subastati sono riportati negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma, Comune censuario **Ardea** al:

- **Fg. 41 – p.lla 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267, particella 231, particella 272, salvo altri.

Si tratta di un fabbricato formato da piano terra , piano primo e piano sottotetto, con accesso alla scala di distribuzione tra i vari piani e al piano terra dalla corte comune.

Il piano terra autorizzato e accatastato come unico ambiente con destinazione d'uso a magazzino e piccolo vano bagno, all'atto dell'accesso è risultato frazionato. In particolare una preponderante porzione dell'esistente magazzino è stata trasformata in superficie residenziale in assenza del prescritto titolo abilitativo. Pertanto dell'originaria consistenza lorda pari a mq. 109,32, corrispondente ad una superficie netta di mq. 92,09 residua con destinazione a magazzino un solo ambiente di mq. 16,50 lordi corrispondenti a netti mq. 13,41, mentre la restante originaria superficie risulta trasformata, in assenza del prescritto titolo abilitativo, in un appartamento costituito da soggiorno passante con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni. Per la trasformazione della porzione del magazzino in residenziale, sono state eseguite una serie sistematica di opere edili ed impiantistiche consistenti : nella realizzazione di nuove tramezzature successivamente intonacate e verniciate, nella chiusura di esistenti aperture e di realizzazione di nuove per formazione di porta di ingresso e di finestre , nel completo rifacimento di tutti gli impianti(elettrico, idrico, igienico sanitario), nel completo rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti dei bagni e della parete dell'angolo cottura.

La porzione di magazzino ha le seguenti finiture: pareti intonacate e verniciate, pavimento in marmittoni di cemento e graniglia di marmo, portone d'ingresso formato da telai in profilati di ferro e specchi in lamiera di ferro e sopra luce formato da telai in ferro e specchi in vetro, finestra lucifera formata da telaio in ferro e specchi in vetro, protetta da grata metallica.

La porzione trasformata in appartamento ha le seguenti finiture: pareti intonacate e verniciate, pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite con mattonelle di ceramica, pavimenti in mattonelle di monocottura, infissi formati da telai in alluminio elettroverniciato e specchi in vetro, protetti da avvolgibile in pvc ad apertura motorizzata, e da grata metallica, impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario . Lo stato d'uso e manutenzione della porzione destinata a magazzino sono appena sufficienti, quelli della porzione trasformata in appartamento sono buoni.

Ai fini della valutazione del bene verrà considerata la totale superficie con destinazione magazzino. Da detta valutazione andranno detratte le presunte spese per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto la superficie lorda vendibile risulta di **mq. 109,32**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 92,09.

Il piano primo destinato ad abitazione, è formato da cucina passante, pranzo passante, disimpegno, due camere , bagno e balcone. Le pareti sono intonacate e verniciate, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica e/o monocottura, gli infissi esterni sono formati da telai in legno e specchi in vetro, alcuni protetti da avvolgibile in pvc e da grate metalliche. L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento del tipo autonomo formato da tubature, elementi radianti e caldaia,posta in locale al piano terra costituente bene comune non censibile , ed alimentata da GPL contenuto in bombolone localizzato nella corte comune.

Lo stato d'uso e manutenzione risultano appena sufficienti.

La superficie lorda vendibile è di **mq.109,32**, corrispondente ad una superficie netta di mq.86,98.

La superficie lorda del balcone è di **mq.11,30**.

Il piano sottotetto destinato ad abitazione è formato da cucina, disimpegno, soggiorno passante, due camere, cabina armadio , e due bagni.

Le pareti sono intonacate e verniciate, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica e/o monocottura, gli infissi esterni sono formati da telai in alluminio anodizzato e/ o elettroverniciato e specchi in vetro. L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico, idrico e igienico sanitario.

Si tratta di un piano sottotetto con altezza minima interna di ml. 1,64 e altezza massima di ml. 2,30. L'altezza media è di circa ml. 2,00 . Pertanto l'altezza media dei locali abitativi è inferiore a quella stabilita in ml. 2,70 dall'art. 3 del Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975.

Lo stato d'uso e manutenzione sono più che sufficienti.

La superficie lorda vendibile è di **mq.109,32**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 86,95.

La superficie lorda del balcone è di **mq.11,30**.

- **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati:(proprietà per 8/12) -(proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.

Si tratta di un appartamento formato da solo piano terra , con accesso dalla corte comune. L'appartamento in pessimo stato d'uso e manutenzione, nella originaria consistenza autorizzata risultava formato da cucina, camera e bagno . All'atto dell'accesso a seguito di ampliamento eseguito in

assenza del prescritto titolo abilitativo l'appartamento risulta formato da soggiorno passante con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, legnaia, e tettoia.

Le modifiche rilevate sono da ritenersi non regolarizzabili, e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato autorizzato, attraverso demolizione delle porzioni abusive e ricostituzione dell'originario bagno.

Le pareti ed il soffitto sono intonacate e verniciate. Sono presenti significativi fenomeni di condensa e di infiltrazioni di acque meteoriche su alcune porzioni di soffitto e di pareti. I pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni sono formati da telai in alluminio e/o in legno e specchi in vetro. L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico, idrico e igienico sanitario. La superficie lorda autorizzata e accatastata è di mq.45,99, corrispondente ad una superficie netta di mq.36,95. L'altezza interna è di ml. 2,82 all'imposta della copertura e di ml. 3,26 al colmo della copertura.

La superficie lorda delle porzioni realizzate in assenza del titolo abilitativo è di: mq. 13,54 (bagno e ripostiglio); mq. 30,25 (tettoia formata da struttura leggera in scatolari di ferro e copertura in lastra semitrasparente tipo polimglass); mq. 3,08 (legnaia).

Fanno parte dei cespiti espropriati i seguenti beni comuni con censibili:

- **fg. 41 – p.IIa 233 . sub. 1** (corte comune non censibile) della superficie catastale comprensiva dell'area di sedime del costruito di mq. 1.169 . Tale porzione immobiliare risulta ancora riportata al NCT del Comune di Pomezia al fg. 41 – p.IIa 233 – seminativo di classe 2 – superficie mq. 1.169, ancora in ditta (proprietà per ½) - (proprietà per ½). L'intestazione innanzi riportata deriva probabilmente : da un dissallineamento tra il Catasto Terreni ed il catasto fabbricati, e dalla circostanza che i manufatti su di esso esistenti ancorché regolarmente accatastati non risultano ancora riportati in mappa. Si evidenzia, tuttavia che agli atti del NCEU esiste l'elaborato planimetrico nel quale il suddetto terreno è riportato come corte comune non censibile;
- **fg. 41 – p.IIa 233 . sub. 2** (bene comune non censibile centrale termica di mq. 4,93);
- **fg. 41 – p.IIa 233 . sub. 3** (bene comune non censibile locale autoclave di mq. 6,72);

Si evidenzia che sulla corte comune sono stati realizzati in assenza del prescritto titolo abilitativo ed in violazione delle distanze dai confini di proprietà, un locale officina ed una tettoia. Il locale officina della superficie lorda di mq. 15,93 è stato realizzato con struttura in muratura di blocchetti forati in cls e copertura in lamiera grecata su struttura leggera in scatolari di ferro. La tettoia della superficie di mq. 19,85 è formata da scatolari in ferro a sezione quadrata di mm. 100X100 e copertura in lamiera grecata.

Si tratta di opere realizzate abusivamente e non regolarizzabili, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi.

Tutte gli immobili pignorati, usufruiscono di un'unica utenza elettrica, di unico approvvigionamento di acqua da pozzo artesiano (e non da condotta comunale), di unico impianto di scarico in pozzo a tenuta da svuotare periodicamente.

3^ QUESITO

accertare ecc.

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento sono conformi. Tuttavia si evidenzia che quota dell'immobile pignorato sub. 8 e quota dei beni comuni non censibili pignorati (subb. 1,2 e 3), come meglio innanzi specificato, appartiene alla Sig.ra comproprietaria non colpita dal pignoramento .

procedere ecc.

Gli Immobili pignorati sono accatastati.

5^ QUESITO

indicare ecc.

Si tratta di immobili, realizzati su lotto di terreno, allo stato privo di ulteriore potenzialità edificatoria.

6^ QUESITO

indicare ecc.

Per gli immobili pignorati, realizzati senza il prescritto titolo abilitativo, a seguito di formale domanda dei comproprietari , è stata rilasciata dal Comune di Ardea Concessione in Sanatoria n° 3855/2003 del 22.12.2003.

Agli atti del Comune di Ardea non sono stati rinvenuti: il né il certificato di abitabilità, né l'autorizzazione allo scarico, né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Rispetto al grafico di rilievo allegato alla suddetta concessione in sanatoria, in sede di accesso sono state riscontrate difformità tra l'autorizzato e l'esistente, come appresso descritte:

- Nel fabbricato **sub. 501** il piano terra autorizzato ed accatastato come magazzino, è stato trasformato quasi interamente in un autonomo appartamento formato da soggiorno passante con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni. La suddetta modifica di destinazione d'uso realizzata attraverso consistenti opere edilizie, opere impiantistiche e modifica dei prospetti esterni derivante, quest'ultima, dalla chiusura di esistenti vani finestra e apertura di nuovi, è da ritenersi **non regolarizzabile**, e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi.
- Nel fabbricato **sub. 501** il piano sottotetto è stato oggetto di lievi modifiche distributive per la realizzazione di una cabina armadio e di un armadio a muro. Dette modifiche distributive, a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Ardea , potranno essere oggetto di regolarizzazione ai sensi degli artt. 19 e 22 della L.R. Lazio n. 15 dell'11 agosto 2008, a cura e spese dell'aggiudicatario.
- L'appartamento **sub. 8** è stato oggetto di modifica della distribuzione interna e di ampliamento in assenza del prescritto titolo abilitativo, ed in violazione delle distanze dal confine di proprietà. La modifica della distribuzione interna ha riguardato l'eliminazione delle tramezzature del locale bagno , con conseguente ampliamento della cucina . L'ampliamento

riguarda la realizzazione : di un bagno, di un ripostiglio , di una tettoia e di una legnaia .La superficie lorda delle porzioni realizzate in assenza del titolo abilitativo è di: mq. 13,54 (bagno e ripostiglio); mq. 30.25 (tettoia formata da struttura leggera in scatolari di ferro e copertura in lastra semitrasparente tipo polimglass); mq. 3,08 (legnaia). Le difformità rilevate sono da ritenersi non regolarizzabili , e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi.

- Nella corte comune non censibile , sono stati realizzati un locale officina ed una tettoia , senza il prescritto titolo abilitativo ed in violazione delle distanze dai confini di proprietà. Il locale officina ha una superficie lorda di mq. 15,93 , e la tettoia ha una superficie di mq. 19,85. Tali opere realizzate abusivamente e non regolarizzabili, dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che:” *Le nullità di cui al presente articolo **non si** applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che” *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge***

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del **31 marzo 2003** (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Il Creditore Procedente è in forza atto di pignoramento trascritto il trascritto il **05 aprile 2012** .

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente, le ragioni del credito **non risultano** essere anteriori alla data del **2 ottobre 2003**, e la data in cui sono stati commessi gli abusi , non accertabile. Pertanto sia gli ampliamenti , che le modifiche di destinazione d'uso con opere , realizzati in difformità e/o in assenza: dal e del titolo abilitativo, a parere dello scrivente e fatte salve le supe-

rioni determinazioni del Comune di Ardea, sono da ritenersi **non sanabili** ai sensi delle sopracitate disposizioni di legge.

In relazione a quanto precede sarà necessario, che l'aggiudicatario provveda, a sua cura e spese, al ripristino dello stato autorizzato quale risultante dal grafico rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria e alla presente relazione.

7^ QUESITO

indicare ecc.

Rilevata : la presenza di opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, da demolire per il ripristino dello stato autorizzato, alcune delle quali realizzate sulla corte comune, nonché la presenza di impianti condivisi da più unità immobiliari, si ritiene di formare un unico lotto di vendita.

Nella formazione dei lotti di vendita saranno fatte due ipotesi in quanto: dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione si rileva pignorata la piena proprietà sia del cespite sub. 501, sia del cespite sub. 8, sia dei beni comuni non censibili subb: 1, 2 e 3.

Dalla relazione preliminare delegata al Notaio, si evince che la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento riguarda solamente i seguenti cespiti pignorati:

- l'appartamento censito al **fg. 41 p.IIa 233 sub 501** in piena proprietà a
- la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'appartamento censito al **fg. 41 part. 233 sub. 8** di cui è titolare
- la quota di $\frac{3}{4}$ dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave), in proprietà di per la quota di $\frac{2}{4}$ e di per la quota di $\frac{1}{4}$.

L'esperto ha rilevato altresì che, come descritto a pagina 8 e seguenti, che:

- non risultano pignorate le quote di proprietà della Sig.ra, e precisamente:

l'immobile sub. 8 per la quota di $\frac{1}{12}$ e gli immobili subb. **1-2 e 3** per la quota di $\frac{1}{24}$;

- sono errate le quote relative all'immobile **sub. 8** e agli immobili subb. **1-2 e 3**, pignorate in danno dei Sig.ri :, Fratoni Mariano e

LOTTO UNICO PRIMA IPOTESI (QUOTE CONSIDERATE SULLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO)

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 - p.IIa 233 - sub. 501** - categoria A/2- classe 1 - consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 - intestato (proprietà per 1/1) - indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini, fosso, particella 267, particella 231, particella 272, salvo altri;

- **piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati: (proprietà per 8/12) - (proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.
- **proprietà indivisa della quota di $\frac{3}{4}$** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 323.000,00 (Trecento venti tre mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi .

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO UNICO SECONDA IPOTESI (QUOTE COME INDICATE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

Nel Comune di Ardea alla Via dei Susini 3:

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri;
- **piena proprietà** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati: (proprietà per 8/12) - (proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.
- **piena proprietà** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 346.000,00 (Trecento quaranta sei mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

Gli immobili nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano pignorati per l'intero :

Alcuni immobili in relazione alle risultanze della relazione preliminare sono da ritenersi pignorati solo in quota parte .

Gli immobili , a parere dello scrivente, non possono essere oggetto di divisione in natura.

9^ QUESITO

dire ecc.

All'atto dell'accesso gli immobili sono risultati nello stato di occupazione appresso descritto:

Appartamento sub. 8 libero da persone a occupato da mobili e suppellettili;

Ex porzione di magazzino piano terra sub. 501 abusivamente trasformato in appartamento occupato senza titolo dalla Sig.ra (madre del debitore);

porzione di magazzino piano terra sub. 501 occupato dal debitore (.....)

appartamento sito al piano primo del sub. 501 occupato senza titolo dal Sig. (nipote del debitore)e dal proprio nucleo familiare ;

appartamento sito al piano sottotetto del sub. 501 occupato dal debitore (Sig.);

Beni comuni non censibili (subb. 1,2 e 3) occupati dal Sig., ed in parte dalla sig.ra e dal Sig.

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Non risulta costituito condominio

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conserva-

zione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

Le porzioni in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 sono attribuibili :alla categoria R1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà: l'intera superficie lorda del costruito e le superfici ragguagliate delle porzioni accessorie ad eccezione dei beni comuni non censibili.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.

3. 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.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

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

b) 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, qua-

lora 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. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI CESPITI ESPROPRIATI

IMMOBILE SUB. 501

- Superficie ragguagliata magazzino P.T.

mq. 109,32 (rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98 =

mq. 109,32 x 0,50 = mq. 54,66

- Superficie residenziale piani 1° e 2°

mq. 109,32 x 2 = mq. 218,64

- Superficie ragguagliata balconi piani 1° e 2°

mq. 11,30 x 2

= mq. 22,60

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie totale

ASTE
GIUDIZIARIE®

= mq. 295,90

IMMOBILE SUB. 8

- Superficie residenziale piano terra

= mq. 45,99

Superficie totale

= mq. 45,99

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona D1- Periferica/Periferia, riferiti al 1° semestre dell'anno 2014

- abitazioni civili (valore per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.350,00

valore massimo €/mq. = € 2.100,00

- abitazioni civili (valore locativo €/mq x mese)

valore locazione minimo €/mq x mese = € 4,50

valore locazione massimo €/mq x mese = € 6,50

In relazione alle caratteristiche degli immobili, allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, alla viabilità d'accesso, e all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene dover applicare il valore minimo, pari a : **€/mq. 1.350,00 e €/mq x mese 4,50**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

IPOTESI PIENA PROPRIETA' DI TUTTI I CESPITI ESPROPRIATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE (Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 501)

1° METODO

Superficie totale lorda = **mq. 295,90**

Affitto presunto €/mq x mese = 4,50 x 295,90 = € 1.331,55 arrotondato a **€ 1.330,00**

- Affitto annuo presunto = € 1.330,00x 12 = **€ 15.960,00**

- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili a destinazione residenziale

4,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE®

Determinazione valore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Reddito lordo = € 15.960,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

V = € 15.960,00: 0,040 = € 399.000,00

2° METODO

Superficie totale lorda vendibile = mq. **295,90**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq **1.350,00**

V = 295,90 x €/mq 1.350,00 = € 399.465,00 , arrotondato a € 399.500,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (399.000,00+ 399.500,00) : 2 = € **399.250,00**

IMMOBILE (Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8)

Superficie totale lorda = mq. **45,99**

Affitto presunto € /mq x mese = 4,50 x 45,99 = € 206,95 arrotondato a € **210,00**

- Affitto annuo presunto = € 210,00x 12 = € **2.520,00**
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili a destinazione residenziale
4,00 %

Determinazione valore

Reddito lordo = € **2.520,00**

V = € 2.520,00: 0,040 = € 63.000,00

2° METODO

Superficie totale lorda vendibile = mq. **45,99**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq **1.350,00**

V = 45,99 x €/mq 1.350,00 = € 62.086,50 , arrotondato a € 62.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (63.000,00 + 62.000,00) : 2 = € **62.500,00**

VALORE TOTALE IMMOBILI PIGNORATI

= € 461.750,00

DETRAZIONI :

Per opere di ripristino stato autorizzato piano terra
sub. 501, per opere di ripristino stato autorizzato sub. 8,

per opere di ripristino corte comune a seguito della
realizzazione di volumi in assenza del prescritto titolo
abilitativo, per regolarizzazione modifiche distributive
piano sottotetto del sub. 501; per altezza utile vani piano
sottotetto inferiore a ml. 2,70 (h media circa ml. 2,00).

Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza
del certificato di abitabilità, per mancanza delle
dichiarazione di conformità degli impianti, per mancanza
dell'autorizzazione allo scarico :25% di € 461.750,00

Restano

= € 115.437,50

= € 346.312,50

ARROTONDATI A € 346.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

**IPOTESI PIENA PROPRIETA' SUB. 501 ; PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA INDIVISA PARI
AD 1/2 DELL'INTERO DEL SUB.8; QUOTA INDIVISA PARI A 2/3 DELL'INTERO DEI BCNC
SUBB. 1,2 e 3**

VALORE STIMATO SUB. 501 = € 399.250,00

VALORE STIMATO SUB. 8 = € 62.500,00

VALORE QUOTA INDIVISA PARI AD 1/2 DELL'INTERO

= € 62.500,00:2 = € 31.250,00

VALORE TOTALE = € 430.500,00

DETRAZIONI COME SOPRA 25% DI € 430.500,00 = € 107.625,00

Restano = € 322.875,00

ARROTONDATI A € 323.00,00

13^ QUESITO

referire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti nell'ordine posto nel verbale di giuramento. L'esperto provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

14^ QUESITO

inviare ecc.

L'esperto provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15^ QUESITO

intervenire ecc.

L'esperto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

16^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata alla presente.

17^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: le planimetrie catastali dei beni, le visure catastali, l'atto di provenienza al debitore; la documentazione fotografica; la documentazione comunale.

18^ QUESITO

segnalare ecc.

L'accesso è stato eseguito alla presenza continua e costante del debitore (Sig.).

19^ QUESITO

provvedere ecc.

La 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, è allegata alla presente.

20^ QUESITO

estrarre ecc.

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione come estratto dal professionista delegato è allegata alla presente

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude : gli immobili , oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **162/2012**

PROMOSSO DA :

CONTRO :+ 3

potranno essere venduti in unico lotto costituito di:

LOTTO UNICO PRIMA IPOTESI (QUOTE CONSIDERATE SULLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO)

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri;
- **piena proprietà della quota di 1/2** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati: (proprietà per 8/12) - (proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.
- **proprietà indivisa della quota di 3/4** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 323.000,00 (Trecento venti tre mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi .

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO UNICO SECONDA IPOTESI (QUOTE COME INDICATE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 501** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri;
- **piena proprietà** dell'appartamento distinto al NCEU **Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 8** - categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 – intestati: (proprietà per 8/12) - (proprietà per 1/12) – (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) - (proprietà per 1/12) indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.
- **piena proprietà** dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica distinte al fg. 41 p.IIa 233 sub 1 (corte comune), sub 2 (centrale termica) e sub 3 (autoclave).

Valore stimato € 346.000,00 (Trecento quaranta sei mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 6 marzo 2015

alfiero casadonte architetto