



**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. E. DOTT. RICCARDO AUDINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE N° 680/14**

CREDITORE: ----- BNL SpA

ESECUTATO: -----

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Note introduttive generali  
LOTTO UNICO**

- CTU ----- **Geom. Alfredo Bennato;**
  - Giuramento del ----- 03-02-16;
  - Istanza di assistenza della FP e fabbro autorizzata il ----- 04-10-2016;
  - Espletamenti in atti di nomina dell'esperto----- dal n. 1 al n. 21;
  - Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc ----- **Avv. Antonio Tagliaferri;**
  - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) ----- 16-01-2016;
  - Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc ----- 18-01-2016;
  - Termine per il deposito della perizia ----- 20-02-2016;
  - Termine trasmissione note al CTU ----- 15-02-2016;
  - Fissazione udienza per il giorno ----- 01-03-2016;
- A seguito di 1^ proroga concessa il 24-02-2016 si determinano i seguenti nuovi termini:**
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) ----- 08-10-2016;
  - Termine per il deposito della perizia ----- 12-11-2016;
  - Termine trasmissione note al CTU ----- 07-11-2016;
  - Fissazione udienza per il giorno ----- 22-11-2016;
- A seguito di 2^ proroga concessa il 15-11-2016 si determinano i seguenti nuovi termini:**
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) ----- 09-04-2017;
  - Termine per il deposito della perizia ----- 19-04-2017;
  - Termine trasmissione note al CTU ----- 24-04-2017;
  - Fissazione udienza per il giorno ----- 09-05-2017;

Immobile pignorato:

Appartamento in villino plurifamiliare sito in **Nettuno (RM) - località Sandalo di Ponente – Via Taglio delle Cinque Miglia, edificio F, piano S1-T, int 2, distinto al F 1, p.lla n. 1604, sub 514**

**N. B. - Gli allegati sono raccolti in n. 5 gruppi, distinti con le lettere: A – B – C – D - E .**

Lì, 7 marzo 2017

IL CTU  
Geom. Alfredo Bennato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INDICE degli espletamenti:

1° - completezza documentazione art. 567 Cpc -----	pag 3;
2°a) - identificazione del bene pignorato-----	" "
2°b) - confini-----	" 3;
2°c) - descrizione sommaria -----	" 4;
2° d) – conformità del pignoramento -----	" 5;
3° - possesso ed occupazione -----	" 5;
4° - formalità pregiudizievoli -----	" "
5° - vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili -----	" 6;
6° - conformità edilizia ed urbanistica -----	" "
7° - sanabilità edilizia -----	" 10;
8° - censi, livelli ed usi civici -----	" 12;
9° - partecipazione condominiale -----	" "
10° - stima -----	" 12;
11° - provenienza, regime patrimoniale e convenzioni -----	" 13;
12° - identificazione dell'immobile (precisazioni ed espletamenti) -----	" "
13° - servitù di passaggio -----	" "
14° - acquisizione documenti e precisazione dei costi -----	" 14";
15° - APE -----	" "
16° - formazione dei lotti -----	" "
17° - quota pignorata, divisibilità, espletamenti -----	" 15;
18° - possesso e detenzione dell'immobili, acquisizione documentale -----	" "
Elenco allegati -----	" "
Bando di vendita-----	" 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1° espletamento - 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° espletamento:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567 c 2 Cpc, come formata da:

- Certificato notarile ventennale dell'immobile esecutato – conforme;
- Stralcio di mappa catastale – conforme (allegato al certificato notarile);
- identificazione catastale (nel testo) – conforme

risulta regolare e completa, inoltre dalla relazione dell'Avv. Antonio Tagliaferri, delegato all'esame della stessa, depositata il 18-01-2016, che di seguito si riassume, non emergono elementi ostativi all'avvio delle normali operazioni peritali, d'Ufficio:

1. Notifica all'esecutato dell'atto di precetto avvenuta il 05-07-2014;
2. La nota di trascrizione del pignoramento, risulta agli atti (allegata al certificato notarile, sostitutivo);
  - Notifica del pignoramento (art. 140 Cpc) avvenuta il 22-08-2014;
  - Trascrizione RG n. 44649 e RP n. 28978 del 16-10-2014, (scadenza 20.le il 17-10-2034);
3. Documentazione ipocatastale depositata nei termini il 17-02-2015, copre l'intero ventennio;
4. Istanza di vendita depositata nei termini il 31-01-2015;
5. L'identificazione catastale è corretta e corrispondente all'immobile pignorato;
6. La descrizione dell'immobile risultante dal cartiglio ipocatastale è corrispondente a quella indicata in pignoramento;
7. L'esecutato è proprietario dell'intera quota del bene pignorato, in forza di compravendita per Notaio Bergamo Elio del 18-11-2011;
8. Creditore iscritto: Banca di Roma SpA (UNICREDIT SpA);
9. Risulta in atti notificato l'avviso in data 27-02-2015, ai sensi dell'art. 498 Cpc – nei termini (dei 5 giorni dalla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 22-08-2014);
10. Non risultano trascritte altre formalità successive alla data di pignoramento.

## 2° espletamento – 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° espletamento - lettera a):

trattasi di appartamento in villino plurifamiliare, sito in Comune di **Nettuno (RM)**, loc. Sandalo di Ponente, Via Taglio delle Cinque Miglia snc, edificio "F", int. 2, piano seminterrato e terra.

*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° espletamento - lettera b):

l'immobile pignorato confina frontalmente con strada di accesso, a destra con porzione di villino dell'edificio "G" disposto ai piani S1 e terra, int. 1, censito al F. 1, n. 1604, sub 521 (ex 517), in ditta ..., a sinistra con porzione di villino dell'edificio "F", int. 1, disposto ai piani S1 e terra, distinto al F. 1, p.la 1604, sub 513, in ditta ... ed infine sul retro con porzione di villino dell'edificio "F" int. 4, disposto ai piani S1 e terra e censito al F. 1, p.la 1604, sub 516, in ditta ... .

Attualmente l'appartamento esecutato è censito in catasto fabbricati del Comune di Nettuno (RM) Via Taglio delle Cinque Miglia snc, edificio "F" int. 2, piani S1 e T, distinto al F. 1, p.la 1604, sub 514 (ex 18), cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, vani 3,5 - S catastale totale m<sup>2</sup> 45 - S totale (escluse aree scoperte) m<sup>2</sup> 45, rendita € 560,36, in ditta:

- ... , proprietario per il 100%.

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue e soprastanti, nonché nella relativa misura del tetto e le mediane di recinzione della corte esclusiva che, a piano terra, separano l'immobile esecutato dalle proprietà limitrofe, non vi sono altre superfici, locali o pertinenze condominiali.

*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° espletamento - lettera c):**

Previo avviso dato all'esecutato con R1 n. 050593828944, inviata il 21-09-2016, cui la tentata consegna è avvenuta il 22-09-2016 e tornata al mittente per irreperibilità, il CTU si è recato ugualmente sui luoghi di esecuzione il giorno 29-09-2016 alle ore 15:00, tuttavia non potendo svolgere il sopralluogo, in quanto l'immobile si mostrò chiuso e disabitato, ragion per cui l'ausiliario provvedeva ad inoltrare istanza al GE per l'assistenza della FP e di un fabbro per compierne l'apertura forzata.

L'accesso è avvenuto il 21-02-2016 con inizio alle ore 11,00 circa, alla presenza del fabbro e di personale della Polizia di Stato, appartenente al Commissariato di Anzio – Nettuno (RM), durante l'ispezione preliminare dei luoghi si è avvicinata la Signora ... , come identificata dagli stessi Agenti intervenuti, dichiarandosi convivente del pignorato che, apprese le incombenze d'Ufficio da svolgere, ha aperto l'immobile, consentendo all'ausiliario di compiere il sopralluogo tecnico come finalizzato.

Pertanto alle ore 11,45 circa, non dovendo più eseguire l'apertura forzata dell'immobile pignorato, il CTU disimpegnava il fabbro, annotando su brogliaccio le ore da questi impegnate complessivamente, ivi compreso il viaggio con mezzo proprio di andata e ritorno.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, della corte e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Il sopralluogo è terminato alle ore 12,15 circa, come da processo verbale allegato alla presente relazione. L'immobile pignorato è porzione di un villino plurifamiliare denominato "F", articolato complessivamente su piano interrato e tre piani emergenti, coperto a livelli sfalsati di tetto.

Percorrendo la corte esclusiva, che trova accesso diretto dalla Via Taglio delle Cinque Miglia, si raggiunge il piano terra dell'appartamento esecutato, termoautonomo a gas metano, composto dai seguenti vani: portico, ingresso – soggiorno con terrazza, Wc, cucina abitabile e scala interna di collegamento al piano seminterrato, a sua volta composto da corridoio – disimpegno con sottoscala, 3 camere, ripostiglio e stanza da bagno, che comprende uno spogliatoio, cui le rispettive superfici sono premesse anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato.

L'immobile è ubicato in zona periferica - edificata, isolata, sufficientemente urbanizzata, lontana da quelle più commerciali della cittadina, non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico.

### Consistenza planimetrica

Superficie coperta della porzione emergente dal piano medio di campagna -----	m <sup>2</sup>	45,31;
superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale-----	m <sup>2</sup>	103,73;
superficie non residenziale, esterna (terrazza, andito coperto e portico) -----	m <sup>2</sup>	25,17;
H interna di entrambe i piani -----	m.	2,70;

### Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed in **stato** di buona conservazione, anche considerata la decennale vetustà, che proporziona qualunque intervento edilizio di manutenzione, mentre esclude miglioramenti e/o ripristini.

Gli infissi esterni ed interni, in legno, si presentano efficienti e di buona fattezza e gli impianti anch'essi funzionanti, sono tutti muniti dei relativi certificati di conformità, esibiti al CTU durante il sopralluogo.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %% che, nel caso di specie, sono ridotte a zero per i ripristini, non ritenendo necessaria alcuna opera in tal senso e per le manutenzioni sono ancorate al coefficiente d'uso in funzione della vetustà.

Anche dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante di c. a., non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota.

Attualmente alla città di Nettuno è attribuita la classificazione sismica "3A", zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

*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° espletamento - lettera d):

vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### 3° espletamento – 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° espletamento:

l'immobile pignorato è fattivamente e stabilmente abitato dal pignorato ivi residente, come dal relativo certificato di residenza e contestuale stato di famiglia, allegato alla presente perizia e convivente con la Signora ... e loro tre minori, costituenti una famiglia di fatto.

Il bene pignorato non è abitato da altri.

### 4° espletamento – 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° espletamento:

Sull'immobile pignorato non risultano gravare formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico - artistico.



## 5° espletamento – 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° espletamento: con riferimento all'immobile esecutato,**

**1^ 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 attivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

**2^ 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 - oltre l'atto d'obbligo a favore del Comune di Nettuno e connesso alla edificazione dell'intero complesso immobiliare, non risultano altri atti di asservimento urbanistico, che interessino nello specifico l'immobile pignorato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - non vi sono convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, 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 formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente.

## 6° espletamento - 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° espletamento:**

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 22-05-1973 con Delibera n. 568, da cui risulta che l'immobile pignorato rientra in zona "Q" Verde privato - Le norme tecniche di attuazione del PRG precisano che questa, non fa parte dei comprensori delimitati graficamente nelle tavole ad esso allegate, tuttavia all'art. 3 - tav. 9, lettera b, si definisce chiaramente la necessità di attuare in quelle zone, piani particolareggiati estesi a comprensori, cui la dimensione è soggetta ad approvazione preventiva dall'A.C.

I piani particolareggiati sono stati poi approvati con DCC n. 75 del 10-02-1982 con le seguenti prescrizioni:

### Norme tecniche

- a) L'indice di cubatura fondiaria media non deve superare i ~~valori~~ 0.80 mc/mq;
- b) la superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere la superficie minima di mq. 100 (cento);
- c) altezza massima non superiore a mt. 10.50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- d) i distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a mt. 7.00;

- e) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del primo cantinato;
- f) è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

#### Aree di rispetto

Nelle aree di rispetto, costeggianti il prolungamento della strada di P.R.E. è assolutamente vietata l'edificazione, e la relativa area può essere solamente computata agli effetti della applicazione dell'indice di edificabilità territoriale.

#### Servizi

La proposta fatta a livello planivolumetrico (tav. 8) e di massima (tav. 12) è solamente uno schema architettonico contenente le caratteristiche summenzionate nella "Relazione di Piano" (fusione e polifunzionalità) non è vincolativa ai fini della reale progettazione che potrà essere variata nella scelta formale ma non nei contenuti sopra citati.

In questa zona dovranno essere rispettate le norme particolari relative ai vari tipi di servizi secondo le disposizioni vigenti.

Per tutto ciò che non è stato specificatamente indicato nella presente - secondo l'art. 671 del C.C. - si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia e, naturalmente, del Regolamento Edilizio del Comune di Nettuno.



Stralcio di PP con evidenziazione del sito interessato e lotto "F", successivamente edificato

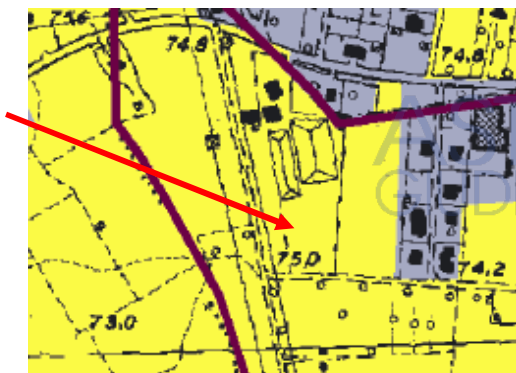
Con la nuova proposta di P.P. **adottata** dal C.C. con Delibera n. 22 del 10-04-13, non è apportata alcuna modifica normativa alle zone “Q – verde privato”, tranne un incremento della viabilità, previsto a beneficio degli immobili, che non interferisce con la legittimità delle costruzioni realizzate in conformità ai PP, precedentemente vigenti, come si evince anche dal nuovo stralcio, in cui è perfettamente riconoscibile la palazzina “F”, che comprende la porzione di villino corrispondente all’immobile eseguito.



Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04)

Tav. **A** - paesaggio agrario di valore (art. 25):

- 1°) Costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali.
- 2°) Si tratta di aree a prevalente funzione agricola – produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
- 3°) In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
- 4°) La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.



## Stralcio della tav. A del PTPR e localizzazione dell'edificio



Tav. **B** – (art. 136, c 1, lettere a) e b) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

- sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo:
  - a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
  - b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;



**Stralcio della tav. B del PTPR e localizzazione dell'edificio**

Tav. **C** – ( art. 60 c 2) Definizione degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali.

- Gli insediamenti storici puntuali sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi in edificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

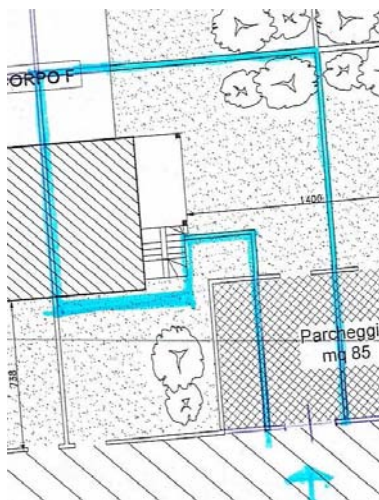


**Stralcio della tav. C del PTPR e localizzazione dell'edificio**

L'area su cui sorge l'edificio di cui è parte l'immobile pignorato non rientra in alcuna delle aree vincolate, ovvero nella casistica prevista dagli articoli del D.lgs. N. 42/04 (codice paesaggistico) richiamati sopra.

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il 29-09-2016 anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 497/2005, rilasciata dal Sindaco di Nettuno (RM) a " ... n. q. di AU di Prospettive Immobiliari s. r. l.", per la costruzione di edifici plurifamiliari, rispettivamente costituiti dai piani: interrato, terra, 1° e 2°, con copertura a tetto, su terreno sito in loc. Sandalo di Ponente, Via Spadellata (ora Via Taglio delle Cinque Miglia), già distinto in catasto terreni al F. 1 di Nettuno (RM) mappali n. 36 e 1527 (ora accorpati nella p.lla 1604).
- Progetto architettonico, di cui si riporta sotto lo stralcio planimetrico dell'immobile interessato:



- Certificato di collaudo delle strutture portanti (corpo F), agli atti amministrativi con prot. n. 6343 del 12-03-2007;
- certificato di agibilità prot. n. 3129 del 07-02-2008, riguardante l'intero complesso immobiliare.

Lo stesso fabbricato e quindi l'immobile pignorato non risulta munito dei seguenti documenti:

- Comunicazione d'inizio e fine lavori;

#### **7° espletamento - 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 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° espletamento:**

Per l'appartamento esecutato non risulta presentata alcuna domanda di condono edilizio, ai sensi delle Leggi 47/85 - 724/94 e 326/03, mentre sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al Permesso di Costruire assentito ed agli strumenti urbanistici vigenti:

##### **- Al piano interrato:**

- Cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale;

- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- Aumento della superficie per utilizzazione degli spazi destinati ad intercapedine;
- In particolare si rileva che le superfici finestrate dei vani più significativi del seminterrato, predisposto ed utilizzato a scopo residenziale, sono inferiori all'8° della superficie utile prevista dalle norme igienico - sanitarie, per ambienti abitativi, secondo lo schema che segue:

piano	vano	Superficie del vano	rapporto 1/8 della Su	Superficie finestrata			condizione
				larghezza	H	m²	
S1	letto 1	17,72	2,21	1,04	0,75	0,78	difforme
"	studiolo	8,51	1,06	0,63	0,75	0,47	difforme
"	Corridoio e scala	7,49	0,94	0	0	0,00	coerente
"	ripostiglio	2,97	0,37	0	0	0,00	coerente
"	letto 2	13,30	1,66	1,04	0,75	0,78	difforme
"	bagno	9,32	1,17	1,04	0,75	0,78	difforme
"	spogliatoio	1,95	0,24	0	0	0,00	difforme
"	disimpegno	2,69	0,34	0	0	0,00	coerente
terra	bagno	2,28	0,28	0,73	1,3	0,95	conforme
"	ingresso/soggiorno	25,33	3,17	2,50	1,300	3,25	conforme
"	cucina	12,17	1,52	1,88	2,10	3,94	conforme

– **Al piano terra:**

- Chiusura del portico retrostante e collegamento diretto con l'interno residenziale, nonché relativo cambio della destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale;
- Ampliamento della corte di pertinenza, a discapito del parcheggio pubblicamente preordinato, accessibile dalla strada e come tale assentito.

Altre difformità

Si è accertato che l'accatastamento dell'immobile esecutato, dichiarato in data 26-02-2008 con prot. n. RM0270684, riporta una situazione planimetrica esattamente corrispondente a quella reale, riconosciuta e constatata dal CTU durante il sopralluogo, che dimostra la completezza fin dalla realizzazione ad opera del costruttore (Prospettive Immobiliari srl), delle difformità riscontrate ed elencate sopra.

Conseguentemente si riscontra che l'attestato di agibilità, redatto ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 di cui sopra, è privo dei requisiti essenziali di validità e quindi d'efficacia formale, per l'effetto della violazione accertata al comma 1, lettera b) dell'art. 25 dello stesso Testo Unico per l'edilizia, in ordine alla conformità dell'opera rispetto al progetto approvato.

L'immobile esecutato si presenta:

1. difforme dal progetto approvato;
2. nonché nella sua consistenza reale, in contrasto con le norme di PRG vigenti sia al momento della domanda del permesso di costruire conseguito, sia al momento della sua realizzazione.

Inoltre **non sussistono** le seguenti condizioni essenziali:

1. di doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento sia della realizzazione, sia di una ipotetica Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, per l'accertamento della conformità, di cui all'art. 36 del DPR 380/01 e smi;
2. di applicabilità dell'art. 40, c 6, della L. 47/85, ovvero dall'art. 46, c 5, del DPR n. 380/01, in quanto le ragioni del credito per cui si procede con la presente esecuzione, che decorrono dalla data di trascrizione del relativo pignoramento (16-10-2014), sono successive all'entrata in vigore di tutte le tre leggi sul condono edilizio;

#### **8° espletamento – 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 tali 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° espletamento:**

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio “F” e di cui è parte il bene pignorato, non è mai stato gravato da alcun censo, livello o uso civico.

#### **9° espletamento – 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° espletamento:**

A seguito d'informazioni assunte sui luoghi, anche da altro abitante il comprensorio, di cui è parte l'immobile esecutato, non risulta esistere amministrazione condominiale.

#### **10° espletamento - 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° espletamento:**

il valore dell'intero immobile calcolato in stima di € 191.000,00, ovvero commisurato **alla quota pignorata del 100%**, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVID – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI – TECNOBORSA, con rif. 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. Lo sviluppo complessivo della stima è allegato alla presente relazione d'Ufficio.



### **11° espletamento – 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 al 11° espletamento:**

allegato alla presente perizia è la copia estratta dal CTU, dell'atto di acquisto dell'immobile esecutato, per Notaio Elio Bergamo rep. n. 4427 del 18-11-2011, in cui il Sig. ... dichiara di essere celibe.

Al processo verbale redatto dall'ausiliario al momento del sopralluogo, la Sig. ... ha dichiarato di essere la compagna dell'esecutato e di essere a conoscenza del suo stato civile, tutt'ora celibe.

Deve precisarsi che l'immobile è ancora stabilmente e fattivamente abitato dal Signor ... , (come dall'allegato certificato di residenza e contestuale stato di famiglia), oltre il proprio nucleo di fatto, formato anche da tre minori, non ancora risultanti sullo stesso certificato anagrafico.

### **12° espletamento – 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° espletamento lett. a – b – c**

Non si rileva difformità tra i dati catastali e pertanto non si rende necessaria l'elaborazione di relativi espletamenti di aggiornamento, giacché la distinzione dell'immobile è inequivocabile, sebbene il piano S1 sia censito a destinazione non residenziale, tuttavia e poiché non depositata agli atti dell'esecuzione in essere, si allega la planimetria censuaria, già aggiornata nella distribuzione dell'immobile, come sopra rubricata.

### **13° espletamento – 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 12° espletamento**

L'immobile pignorato è parte dell'edificio "F", di un comprensorio edilizio, ma dotato di esclusivo ed unico accesso sia pedonale che carrabile dall'attigua Via Taglio delle Cinque Miglia snc.

Non vi sono superfici di uso comune, sia alle rispettive unità che formano l'edificio, sia agli altri edifici che definiscono il complesso immobiliare e non risultano all'immobile in oggetto servitù di passaggio attive e/o passive, catastalmente individuate e ritualmente desumibili dai pubblici registri immobiliari.

**14° espletamento – 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° espletamento**

Sono stati acquisiti presso l'UTC i seguenti documenti in copia semplice, che si allegano alla presente relazione:

- Permesso di Costruire n. 497/2005;
- Frontespizio e stralcio del progetto approvato;
- Certificato di collaudo statico;
- Attestato di agibilità.

Accertamento della sanabilità dell'immobile

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che l'immobile pignorato si presenta parzialmente abusivo **a causa della violazione commessa dal costruttore, rientrante nei casi previsti dall'art 31, c1 del DPR 380/01 ed insanabile per carenza dei presupposti essenziali, come spiegato al precedente 7° espletamento e soggetto all'applicazione dei provvedimenti di ripristino, precisati dall'art. 15, commi 1 e 5 della LR n. 15/08.**

**15° espletamento – 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° espletamento**

il CTU si è astenuto dal compilare l'attestazione di prestazione energetica dell'appartamento, non essendo disponibile il libretto dell'impianto e principalmente della caldaia a gas funzionale all'autonomo riscaldamento, in attesa dell'aggiudicazione e segnalazione in tal senso del delegato alla vendita.

**16° espletamento – 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° espletamento**

È possibile vendere il bene pignorato in unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile ed indivisibile.

### **17° espletamento – 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° espletamento**

L'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare è pignorato per l'intero, non divisibile in natura, sia per l'effetto della conformazione planimetrica e fruibilità, che della situazione urbanistica - amministrativa.

### **18° espletamento – 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, **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 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”); **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;*

#### **Risposta al 18° espletamento**

L'immobile è occupato dall'esecutato ... proprietario per l'intero ed ivi residente, nonché dalla sua compagna e tre minori. Non vi sono altri titoli legittimanti possesso o detenzione, né risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di locazione.

Non vi sono comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59/78, convertito in L. n. 191/78, per l'effetto che l'appartamento è abitato dai proprietari. Non vi sono provvedimenti di assegnazione dell'immobile pignorato.

### **Elenco allegati e parti integranti della perizia**

#### **Gruppo A – Vari ed iniziali:**

1. Schemi di stima;
2. Rilievo fotografico;
3. Verbale di accesso;
4. Copia lettera avviso sopralluogo del CTU;
5. Copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi;

#### **Gruppo B – Urbanistici ed amministrativi:**

per quanto inerente al titolo abilitativo originario:

6. Permesso di Costruire n. 497 del 2005;
7. progetto approvato;
8. certificato di collaudo statico;
9. attestato di agibilità;
10. stato di famiglia;

#### **Gruppo C – Visure, elenchi e planimetrie Catastali:**

11. Planimetria catastale dell'immobile;
12. Stralcio di mappa;
13. Visura storica, ventennale dell'appartamento pignorato;
14. Visure dei confinanti;

Gruppo D – Conservatoria BB. II. di RM 2:

15. Compravendita dell'immobile esecutato

Gruppo E – Altri finali:

16. Interrogazione OMI e BIR;
17. Copia invio alle parti della perizia;
18. Copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

**Sono inoltre inseriti nel testo della perizia**

- NTA del PP (pag. 5);
- Stralcio di PP approvato (pag. 6);
- Stralcio di PP adottato (pag 7);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 7 ed 8);
- Stralcio della planimetria generale del progetto approvato (pag. 9);



L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato





## **BANDO di VENDITA** **(Unico lotto)**

**Intera quota** dell'appartamento posto ai piani seminterrato e terra di villino plurifamiliare, sito in Comune di Nettuno (RM), loc. periferica "Sandalò di Ponente", Via Taglio delle Cinque Miglia snc, edificato con Permesso di Costruire n. 497/2005, zona "Q" di PRG (verde privato), difforme, non sanabile, zona sismica 3A, a bassa pericolosità e soggetta a scuotimenti modesti, in buono stato di conservazione, occupato dal proprietario, formato al piano terra da: portico, ingresso – soggiorno con terrazza, Wc, cucina abitabile e scala interna di collegamento al piano seminterrato, a sua volta composto da corridoio – disimpegno con sottoscala, 3 camere, ripostiglio e stanza da bagno, che comprende uno spogliatoio, della superficie coperta di m<sup>2</sup> 96,92, superficie utile, complessiva di m<sup>2</sup> 103,73, superficie non residenziale, esterna (portico, terrazza anditi e corte) di m<sup>2</sup> 97,48 ed H interna m. 2,70, termoautonomo con caldaia alimentata da gas metano, intervallo manutentivo oltre la norma ed APE da compilare alla vendita, certificato impianto elettrico a norma.

Distinto in catasto fabbricati al F. 1 di Nettuno (RM), p.lla 1604, sub 514 (ex sub 18), Via Taglio delle Cinque Miglia snc, piano interrato e terra, edificio "F" int. 9, cat. A/7, classe 3<sup>a</sup>, vani 3,5, rendita € 560,36, S catastale totale m<sup>2</sup> 45, e m<sup>2</sup> 45 escluse aree scoperte in ditta:

- ... , proprietario per il 100%.

### **Confinanti:**

confina frontalmente con strada di accesso, a destra con porzione di villino dell'edificio "G" disposto ai piani S1 e terra, int. 1, censito al F. 1, n. 1604, sub 521 (ex 517), in ditta ... , a sinistra con porzione di villino dell'edificio "F", int. 1, disposto ai piani S1 e terra, distinto al F. 1, p.la 1604, sub 513, in ditta ... ed infine sul retro con porzione di villino dell'edificio "F" int. 4, disposto ai piani S1 e terra e censito al F. 1, p.la 1604, sub 516, in ditta ....

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

**dell'intero pignorato: € 191.000,00**  
**(€ Centonovantunomila/00);**

Lì, 7 marzo 2017

L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato