



**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE N. 93/16**

CREDITORE: ..... UNICREDIT LEASING S. p. A.  
ESECUTATO: .....

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

**Note introduttive generali**

**2° LOTTO**

- CTU ..... **Geom. Alfredo Bennato;**
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto ..... dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc -- Notaio Pennazzi Catalani;
- Deposito della relazione preliminare del Dott. P. Catalani ..... 30-01-2017;
- Giuramento del CTU ..... 18-01-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ..... 29-01-2017;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza ----* 13-02-2017;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) -* 08-02-2017;
- **Fissazione udienza per il giorno** ..... **28-02-2017;**
- **1<sup>a</sup> proroga** concessa il ..... 06-02-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ..... 22-10-2017;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza ---* 06-11-2017;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) -* 01-11-2017;
- **Fissazione seconda udienza** ..... **21-11-2017;**
- **2<sup>a</sup> proroga** concessa il ..... 07-11-2017;
- *Autorizzazione a frazionamento e relativa spesa -----* 06-02-2018;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ..... 15-04-2018;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza ---* 30-04-2018;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) -* 05-05-2018;
- **Fissazione terza udienza** ..... **15-05-2018;**
- **3<sup>a</sup> proroga** concessa il ..... 15-05-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ..... 30-09-2018;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza ---* 15-10-2018;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) -* 20-10-2018;
- **Fissazione quarta udienza** ..... **30-10-2018;**

**Immobile pignorato:**

**Appartamento posto al piano terra, sito in Artena (RM), Via Giulianello n. 56 – int. 2, distinto in Catasto al F 10, p.lla 971, sub. 503 – difforme dal progetto assentito, in parte ripristinabile ed in parte sanabile. Interessato da ristrutturazione sospesa, in ottime condizioni di conservazione.**

Lì, 28 settembre 2018

IL CTU  
Geom. Alfredo Bennato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INDICE degli espletamenti:

<b>N°</b>	<b>Capitolo</b>	<b>pag</b>
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	3
2°a)	Identificazione del bene pignorato	3
2°b)	Confini	3
2°c)	Descrizione sommaria	5
2°d)	Conformità del pignoramento	8
3°	Possesso ed occupazione	8
4°	Formalità pregiudizievoli	8
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	9
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	9
7°	Sanabilità edilizia	14
8°	Censi, livelli ed usi civici	16
9°	Partecipazione condominiale	16
10°	Stima	17
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	17
12°	Identificazione dell'immobile (precisazioni ed espletamenti)	17
13°	Servitù di passaggio	18
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	18
15°	APE	19
16°	Formazione dei lotti	19
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	19
18°	Possesso e detenzione degli'immobili, acquisizione documentale	19
19°	Elenco allegati	20
20°	Bando di vendita	21



## 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:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ovvero ai sensi dell'art. 567, c 2 Cpc, come sostituita dal Certificato notarile dell'immobile esecutato, depositato il 07-03-2016, risulta corretta l'identificazione catastale.

Lo stato delle trascrizioni a favore dell'esecutato nel ventennio decorrente dal 2016, coincide con quello accertato dall'ausiliario, è inoltre riportato chiaramente lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

Dal confronto di detto certificato con la relazione preliminare dello stesso Notaio Carlo Pennazzi Catalani, cui è stato delegato anche dell'esame, emerge un contrasto tra la descrizione sintetica contenuta nella prima e quella altrettanto essenziale riportata nel secondo, dove la categoria dell'immobile pignorato è assimilata ad una civile abitazione, invece che ad una abitazione in villini, come correttamente censita.

Nella stessa relazione depositata il 07-07-2016 non risultano intervenuti, mentre il creditore iscritto CC Cassa Rurale ed Artigiana di Paliano, depositò proprio atto d'intervento il 18-04-2016.

Si rileva che successivamente al deposito della richiamata relazione preliminare, è stato versato agli atti e precisamente in data 29-12-2016, l'atto d'intervento del Sig.

Pertanto non risulta avvisato il secondo intervenuto, in quanto il relativo atto d'intervento è successivo alla data di avviso dato dal precedente il 21-03-2016.

Dalla relazione preliminare non emergono elementi ostativi all'avvio e compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta tutta depositata e nei termini previsti.

## 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):

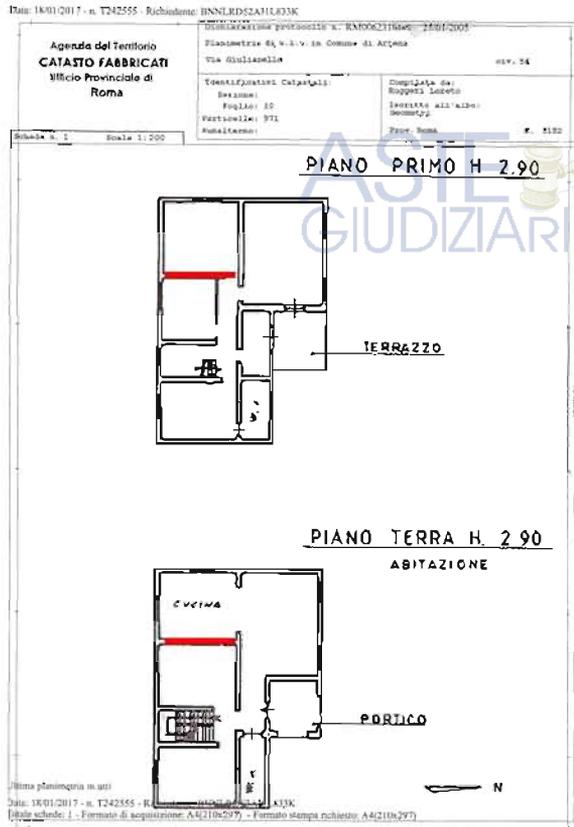
trattasi di un appartamento distinto oggi con l'int. 2, posto al piano terra con corte esclusiva, ridotto da un edificio già monofamiliare, preesistente dal 1960 ed articolato su due piani con copertura a tetto, sito in Comune di **Artena (RM)**, Via Giulianello, civ. n. 56, munito di accesso indipendente da corte comune, pedonale e carrabile, cui gli altri due appartamenti ricavati, sono separatamente e distintamente raggiungibili dalla stessa corte.

*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'appartamento pignorato confina frontalmente con distacco su Via Giulianello, per un lato con appartamento al p.t. int. 1 ed infine con l'altro lato con terreno n. 88 di proprietà ....., madre dell'esecutato.

Per effetto della precedente denuncia di variazione planimetrica **presentata il 27-01-2005**, che si riporta insieme allo stralcio di visura, l'intero edificio di cui è parte l'appartamento esecutato, fu censito in catasto fabbricati del Comune di Artena (RM) alla Via Giulianello n. 56, come unica unità immobiliare posta ai piani terra e primo, distinto al F. 10, p.lla 971, senza sub, cat. A/7, cl. 1<sup>a</sup>, vani 11 - S catastale totale m<sup>2</sup> 312 - S totale (escluse aree scoperte) m<sup>2</sup> 304, rendita € 880,56, il tutto in ditta: ..... n. a ..... - C.F.: ....., proprietà per 1/1:



Planimetria catastale

raffigurante la situazione al 2005  
In rosso è il muro portante demolito



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/01/2017

Data: 18/01/2017 - Ora: 16.06.06 Segue

Visura n.: T234334 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di ARTENA (Codice: A449)  
Provincia di ROMA  
Catasto Fabbricati: Foglio: 10 Particella: 971

INTESTATO

1 ..... (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie
1	Urbana	10	971		Cens.	Zona	A/7	I	11 vani	Catastale Totale: 312 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 304 m <sup>2</sup>	€uro 880,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA GIULIANELLO n. 56 piano: T-1;  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Stralcio della visura ante variazione del CTU - situazione del 2005

Al primo accesso l'unità, corrispondente a tutto l'originario edificio, si è presentata invece divisa in tre appartamenti, pertanto la situazione reale accertata è stata rilevata ed adeguatamente formalizzata in catasto con Docfa prof. N. RM0421566 del 26/09/2018 completo delle tre planimetrie dei rispettivi appartamenti, ricavati dall'esecutato.

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile assume il nuovo identificativo: Foglio 10 di Artena (RM), Via Giulianello 56, particella 971, sub 503, cat. A7, p.t., int. 2, cl.1<sup>a</sup>, vani

3,5, S cat. m² 83, Rendita € 280,18, in ditta ..... n. a [redacted]  
 - C.F.: ....., proprietà per 1/1:



Visura per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2018



Dati della richiesta		Comune di ARTENA ( Codice: A449)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 10 Particella: 971 Sub.: 503										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 83 m²	Rendita	
1		10	971	503			A/7	1	3,5 vani		Euro 280,18	VARIAZIONE del 25/09/2018 protocollo n. RM0421566 in atti dal 26/09/2018 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 121839.1/2018)
Indirizzo: VIA GIULIANELLO n. 56 piano: 1 interno: 2;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[redacted]					[redacted]			(1) Proprietà per 1/1			
Unità immobiliari n. 1												
Tributi erariali: Euro 0,90												

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Stralcio di visura post variazione del CTU**

Per quanto alle parti comuni, oltre la corte di accesso di m² 94,07 comprensiva delle recinzioni e delle cancellate, nonché le strutture portanti condivise rispettivamente con l'unità attigua e quella superiore, le parti comuni dell'appartamento pignorato comprendono anche l'estetica del complessivo palazzo, la relativa porzione della copertura a tetto con le gronde ed i discendenti, l'ordinario impianto elettrico esterno, nonché tratti della fognatura. Essendo tre unità immobiliari non è costituito condominio.

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):**

il sopralluogo del CTU si è svolto sui luoghi di esecuzione, con inizio alle ore 15:00 del 30-03-2017 alla presenza dell'esecutato Sig. ...., che si è reso immediatamente disponibile, fornendo anche numerosi documenti tecnici, oltre l'atto di proprietà e di mutuo.

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 18 circa, come da processo verbale allegato alla presente relazione.



Foto aerea della particella con la palazzina e le corti.

In successivi due giorni sono state compiute anche le operazioni topografiche finalizzate al (TF) per frazionamento e (TM) per correzione della sagoma dell'edificio autorizzati dal GE, conseguendo anche una migliore identificazione catastale della particella e dell'immobile pignorato, come dalla foto aerea in alto.

#### Descrizione

Questo è parte di una palazzina costruita nel 1960, interessata da successive ristrutturazioni: nel 1986 e condonata, nel 2005 abusiva ed infine nel 2016 non completata e comunque senza autorizzazione. Realizzata con struttura mista, oggi è costituita da due appartamenti posti al piano terra ed un altro sull'intero piano primo.

Salvo precisazioni e dettagli che riguardano esclusivamente l'accesso all'immobile posto al piano primo, le tre unità sono distintamente accessibili attraverso le rispettive entrate ed in particolare, quelle del piano terra sono raggiungibili direttamente dalla corte comune, pedonale e carrabile, cui l'ingresso è prospiciente Via Giulianello.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra, distinto con l'int. 2 e composto dai seguenti ambienti interni: ingresso – soggiorno – a.c., bagno, ripostiglio, corridoio, disimpegno, Wc e letto, cui le rispettive superfici utili sono premesse anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato.

La pertinenza esterna dell'immobile di che trattasi è costituita da una corte esclusiva disposta su due lati, come riportato nella successiva planimetria catastale, predisposta dal CTU, come di seguito:





Planimetria catastale del 2018 - eseguita dal CTU

### Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona periferica, lontana da quelle più commerciali della cittadina e non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico e ferroviario.

Tuttavia in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni mediamente buone, per aver considerato che la sola localizzazione dell'immobile è ininfluente, rispetto agli altri aspetti che lo qualificano, giacché il mezzo proprio è ormai diffuso per una larga fascia sociale, che può accostarsi all'acquisto ed al mantenimento di simili abitazioni.

### Consistenza planimetrica:

Su, complessiva (calpestabile) e residenziale	m <sup>2</sup>	66,18
Superficie corte esclusiva	m <sup>2</sup>	123,70
Superficie incidente corte comune	m <sup>2</sup>	40,28
H interna - media	m	2,95

### Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è in corso di completa ristrutturazione non denunciata, cui numerosi elementi costitutivi, propri ad un appartamento posto al piano terreno ed elencati di seguito, debbono essere ancora definiti: chiusura di alcune tracce, pavimenti,

rivestimenti, in alcuni punti gli intonaci alle pareti, rasature e tinteggiature interne ed esterne, sanitari e rubinetterie, la caldaia, gli infissi interni ed esterni, nonché il completamento dell'impianto elettrico a norma, interruttori prese e placche, tutto a secondo degli ambienti meglio distinguibili in rilievo fotografico, cui i costi sono stati già dedotti in stima, ivi considerati, quelli dei materiali posti a piè d'opera.

Stante lo stato d'avanzamento e l'impostazione dei lavori idrotermici, si può affermare che l'immobile ad opere ultimate, potrà essere provvisto d'impianto idraulico-termico e di caldaia a gas, per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di ripristino (da intendersi nella specie come completamento dei lavori di ristrutturazione), sia per le manutenzioni ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà pari a 0,00.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante mista, non si rileva la presenza di anomalie statiche.

Attualmente al territorio della città di Artena (RM) è attribuita la classificazione sismica "2B", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

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

#### **Risposta al 2° espletamento - lettera d):**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme, in quanto vi è continuità tra l'identificativo precedente e quello attualmente attribuito a seguito dalla variazione catastale presentata dal CTU.

#### **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:**

al momento del sopralluogo l'immobile pignorato si è presentato libero.

#### **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, 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, né quelli di natura condominiale.

#### **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 oltre quelle cui deriva il presente procedimento;
- per altri pignoramenti:
  - non risultano altri pignoramenti attivi, successivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – per gli stessi motivi di cui sopra, 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 - non risultano 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, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente, nemmeno di natura condominiale.

**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:**

Il PRG ancora vigente, fu approvato con Verbale n. 9 del 1°-02-1985 ed individua il fondo edificato in Zona B, sottozona B4, come di seguito:

**Art. 19 – Sottozona B4 : comprendente i nuclei perimetrati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28**

Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un inserimento urbanistico nel contesto territoriale.



Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta.  
Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali, zone sono consentite:

- 1) per le costruzioni residenziali esistenti.
- a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G.
- b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457.
- c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico – sanitari secondo la seguente casistica

Per superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100;  
- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc.  
Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri:  
cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri:

- a) If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq.
- b) Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.
- c) Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404.
- d) Distanza dai confini ml 5.
- e) H max 7,50 ml..
- f) Piani fuori terra 2



Stralcio di PRG con evidenziazione del sito interessato.

## **Vincolo paesaggistico** (DLgs. 42/04)

secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:



## Tav. A :

Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 del PTPR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della tav. A del PTPR - l'edificio è indicato dalla freccia gialla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

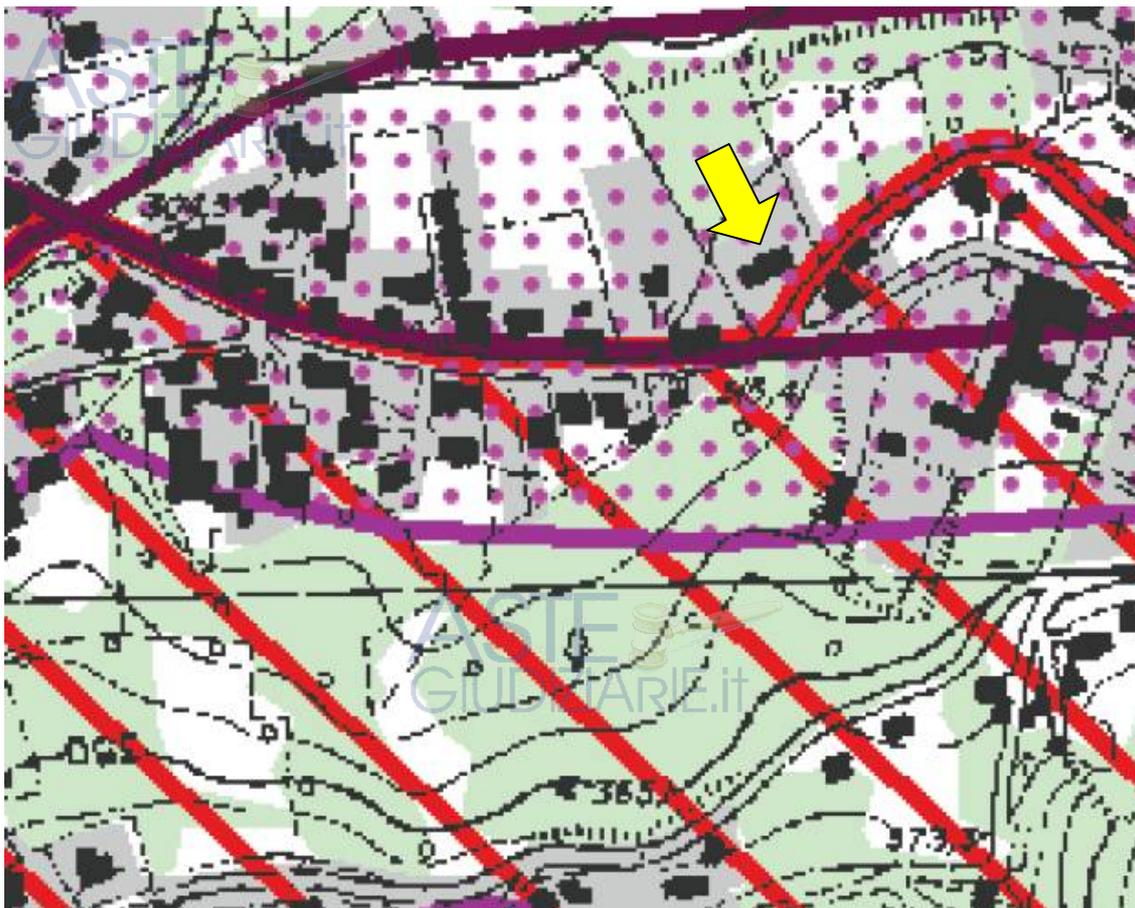


## Tav. B:

Aree urbanizzate del PTPR

Aree d'interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (art. 13 c 3 lett. A LR 24/98)

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 DLgs 42/04)



Stralcio della tav. B del PTPR – l'edificio è indicato dalla freccia gialla

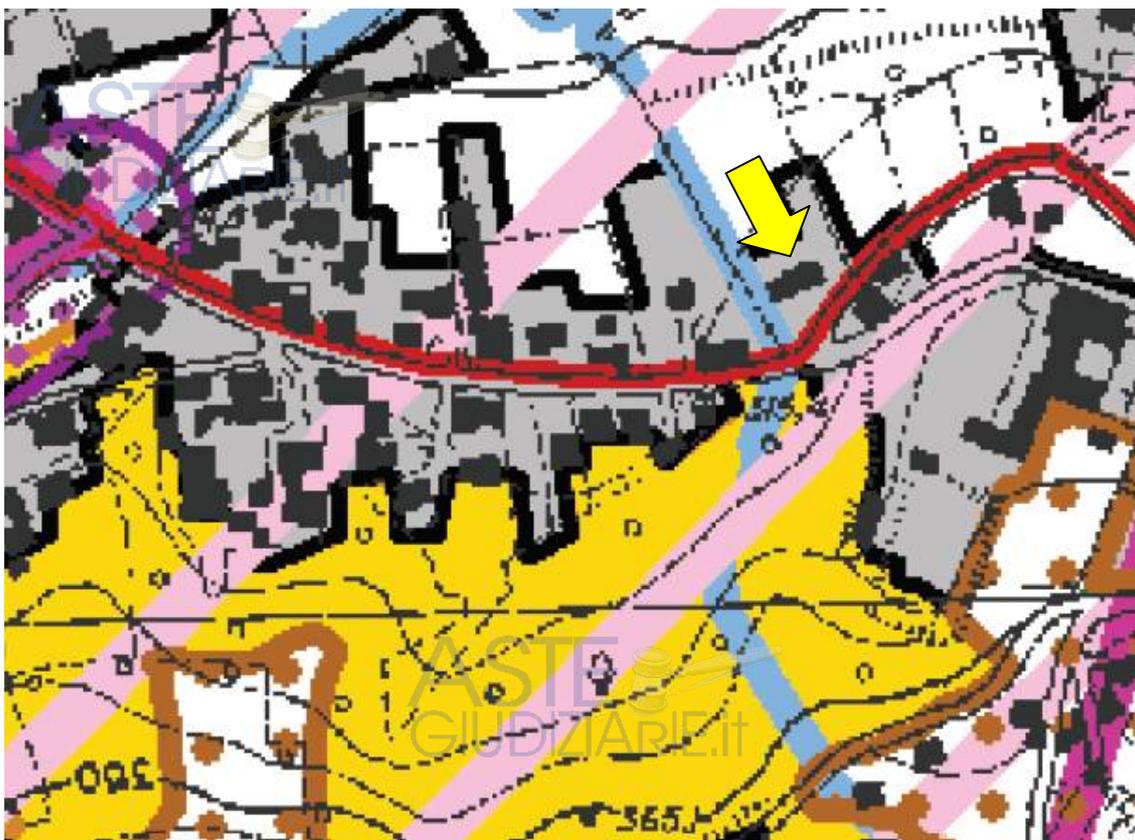
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Tav. C:

Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter LR 24/98)  
Tessuto urbano;  
Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 c 2 LR38/99).



Stralcio della tav. C del PTPR

Alle ricerche compiute durante l'accesso agli atti amministrativi, assistito da personale della segreteria tecnica municipale, la pratica edilizia intestata a ..... (nonno dell'esecutato) risultò irreperibile.

Dalla documentazione fornita dallo stesso esecutato, può verosimilmente presumersi nella peggiore delle ipotesi, che la stessa pratica edilizia sia incompleta.

Inoltre all'esame della conformità urbanistica ed edilizia, e degli strumenti urbanistici e regolamenti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il 30/03/2017 anche presso l'Ufficio Condoni edilizi, **si è accertato che l'immobile esecutato si palesa difforme dal progetto assentito, in quanto sono state riscontrate differenze planimetriche non autorizzate e/o non denunciate o segnalate, riferite ad opere distributive interne, con l'abbattimento non autorizzato di un muro portante e frazionamento determinante incremento del numero delle unità abitative, spostamento, riduzione delle finestre esistenti e/o apertura di nuove,**



### 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 e con preciso riferimento agli abusi ulteriormente commessi nel 2005 e nel 2016, non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio, ai sensi delle Leggi 47/85 – 724/94 e 326/03, in quanto successivi alla scadenza dei relativi termini.

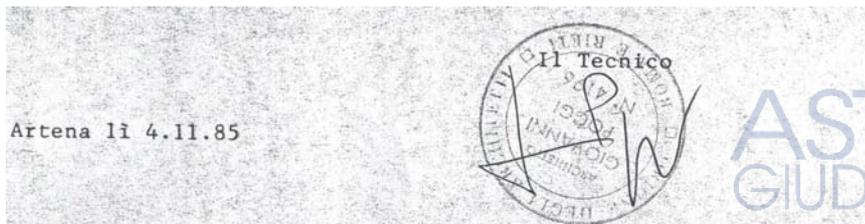
Verifica del Volume totale assentito			
H sulla sez	L	L	m <sup>3</sup>
4,50	6,00	7,50	202,50
4,50	2,50	4,30	48,38
5,70	5,50	17,10	536,09
Volume verificato dal CTU			786,96
Volume assentito			<b>787,00</b>
differenza irrilevante m <sup>3</sup>			-0,04

Allo scopo di compenetrare esattamente le differenze planimetriche riscontrate, giova verificare la volumetria assentita dalla concessione n. 2/86, ponendo a confronto il progetto ad essa allegato con le planimetrie della consistenza reale dell'edificio complessivo, restituite dal CTU a seguito delle misurazioni prese attualmente in sito, cui è parte l'immobile pignorato int. 2, pt., sub 503.

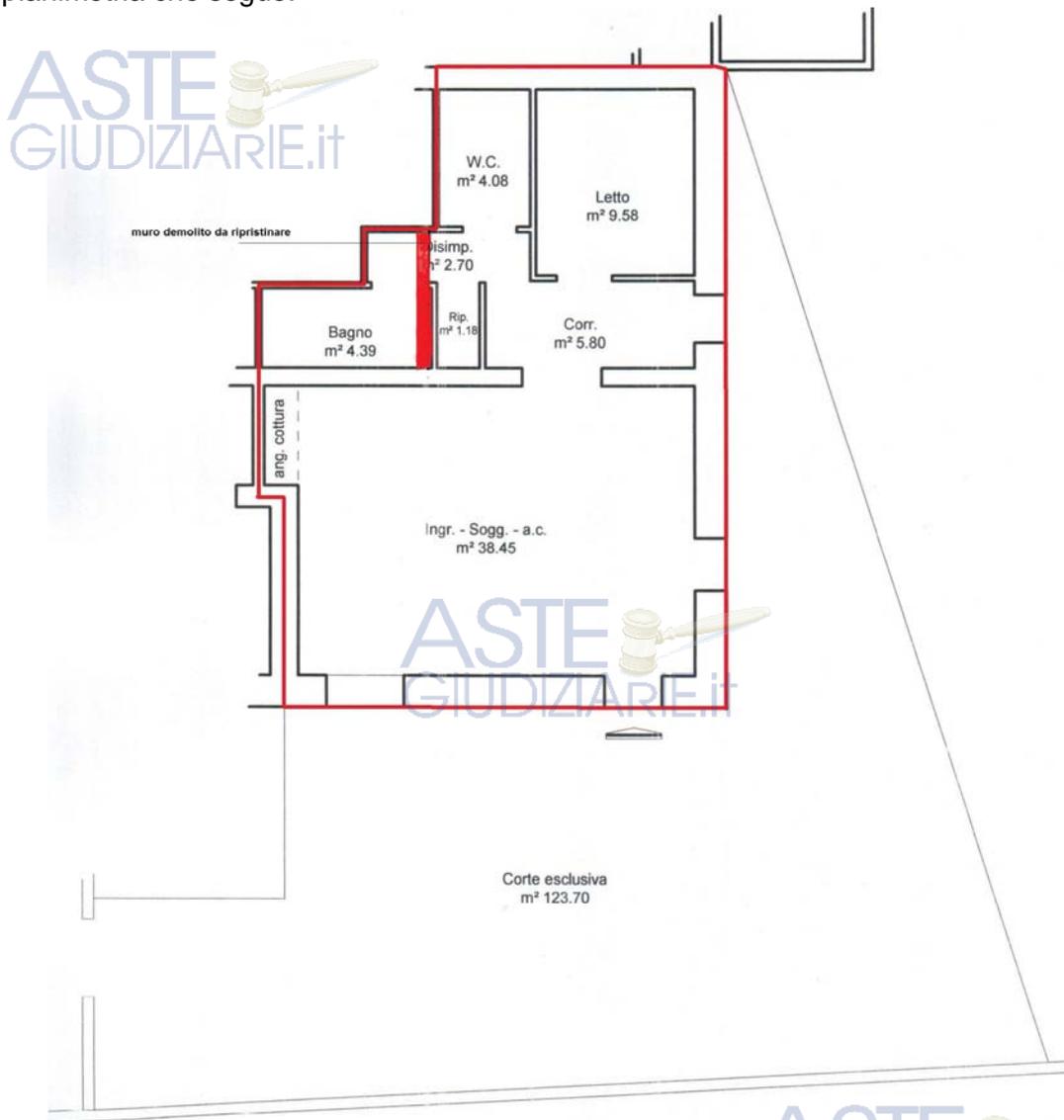
Dal che emerge che **la volumetria assentita** nella fattispecie per la costruzione dell'intero edificio, è certamente pari a complessivi m<sup>3</sup> 787, per averla riscontrata col calcolo che precede, traendo le misure dal progetto concessorio, corrispondente a quella dichiarata dall'Ing. Giovanni Poggi nella sua relazione del 04-11-1985, allegata alla stessa concessione, che si riporta sotto.

Il volume complessivo del fabbricato è rimasto inalterato in quanto la cubatura originaria era di mc.787.00 e quella di progetto è pari a mc.786.00 come risulta dai calcoli analitici sviluppati negli elaborati grafici di progetto.

... OMISSIS ...



Pertanto si accerta che l'immobile esecutato e costituente questo secondo lotto, **non è interessato ad alcun aumento abusivo di volume**, come evidenziato dalla planimetria che segue.



**Planimetria dell'int. 2, posto al p t – 2° lotto**

Tuttavia risulta abbattuto parte di muro portante con andamento ortogonale a quello di spina, come indicato in rosso ai due piani della planimetria datata 2005 e riportata alla pag 4 della presente e quindi risulta anche indebolita la struttura complessiva, di cui alla stessa relazione sismica e situazione strutturale accertata dall'Ing. Giovanni Poggi nel 1985 in occasione del condono edilizio ed allegata alla presente perizia.



Questa prevalente difformità sostanziale, attualmente riscontrata, l'anno in cui è stata commessa ed i successivi abusi reiterati nel 2005 ed in corso dal 2016, non pongono l'immobile nelle condizioni di avvalersi di un procedimento di sanatoria (LR n. 28/80) ai sensi di quanto disposto dal PRG per le zone B4.

Pertanto l'immobile è difforme, insanabile degli abusi sostanziali di modifica strutturale senza autorizzazione del Genio Civile Regionale, ma **ripristinabile** per la ricostruzione della porzione di muro portante abbattuto e pertinente questo appartamento pignorato. Le parti interessate al frazionamento per incremento del numero delle unità immobiliari ed una diversa distribuzione interna, nonché modifica dell'aspetto esterno possono essere sanate **solo dopo aver compiuto i ripristini sopra indicati**, avviando una richiesta di sanatoria alla Regione Lazio ai fini del NO paesaggistico ai sensi del DLgs 42/04 con pagamento degli oneri ambientali derivanti, nonché un procedimento SCIA edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01, avendo a quel punto restituita la doppia conformità dell'immobile allo strumento urbanistico vigente, ovvero necessaria sia al momento dell'abuso rimanente, che al momento della futura domanda.

Le spese nette per i ripristini da compiere a seguito degli abusi insanabili commessi, nonché quelle tecnica ed amministrativa, presuntivamente occorrenti, per la sanatoria possibile dei rimanenti abusi sanabili, di complessivi **€22.300,00 circa**, sono comprese nella stima prodotta, ovvero già sottratte al valore attuale dell'immobile.

La data delle ragioni del credito, successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio, non consentono di avvalersi della riapertura dei termini previsti dall'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del DPR 6 giugno 2001 n.380

#### **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 sulla mappa Usi Civici, tenuta dal preposto Ufficio comunale, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio pignorato distinto col n. 971 del Foglio 10 di Artena (RM), non è gravato da usi civici.

#### **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:**

Essendo solo tre unità immobiliari di unico proprietario, non è costituito condominio, non vi sono quindi spese relativamente connesse e/o derivanti.

#### **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 **€ 59.400,00**, (€ cinquantanovemila quattrocento/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 – ASSOVI B – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPIL – 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, quale parte integrante della CTU.

**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, verificati, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali (link "titolarità dell'immobile" - sezione "regime patrimoniale");*

**Risposta all' 11° espletamento:**

Da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'immobile pignorato è bene personale per l'intero dell'esecutato .....

**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:**

Si sono resi necessari i seguenti espletamenti tecnici, catastali:

1. Tipo di frazionamento (TF) n.2018/RM0396056 del 10-09-2018 per il distacco di una retrostante area di corte dell'intero edificio, estesa m<sup>2</sup> 72 circa, occupata interamente da un capannone che, svolgendosi anche ed in gran parte sull'attiguo fondo distinto col n. 88, creava una condizione ostativa al normale svolgimento della procedura;
2. Deposito del tipo di frazionamento in Comune, ai sensi dell'art. 30, c 5 del DPR 380/01, rubricato al n. 17651 di protocollo del 07-09-2018;
3. Tipo mappale (TM) n. 2018/RM0419068 del 24-09-2018 per la correzione cartografica della sagoma dell'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato;

4. Denuncia di variazione catastale (Do c fa), prot. N. RM0421566 del 26-09-2018 e planimetria riguardante l'appartamento esecutato sub 502 per divisione e diversa distribuzione degli ambienti interni.

**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 13° espletamento:**

l'appartamento pignorato è fornito di accesso indipendente dalla corte comune, di proprietà dell'esecutato ed a sua volta munita di cancello carrabile e pedonale, prospicienti direttamente la via pubblica.

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

*acquire (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:**

Dalla consultazione avvenuta sulle copie semplici degli atti forniti dall'esecutato è emerso che il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi, che pertanto sono acquisiti dall'ausiliario:

- domanda di sanatoria edilizia (L47/85) presentata nel gennaio 1986;
- concessione edilizia n. 2 del 28-04-1986, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, rilasciata a ....., per ristrutturazione di una casa unifamiliare di civile abitazione;
- relazione d'idoneità sismica;
- comunicazione di fine lavori;

non vi è traccia del certificato di abitabilità.

**Accertamento della sanabilità dell'immobile: difforme – allo stato insanabile**

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara:

la difformità strutturale che interessa l'immobile pignorato non è sanabile, in quanto in contrasto con le norme contenute al capo 4° del DPR 380/01, ripristinabile senza interferire e/o danneggiare la struttura portante dell'intero edificio.

A ripristini strutturali avvenuti, possono sanarsi le difformità residue di frazionamento, diversa distribuzione degli spazi, e per l'esecuzione di tutte le opere abusive, minori avviando un procedimento ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi, avendo restituito doppia conformità all'immobile in oggetto secondo le vigenti norme di PRG per le zone B4, ovvero al momento della domanda ed a quello della costruzione.

### **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:**

poiché l'immobile era sprovvisto dell'APE, il CTU ha provveduto alla redazione ed alla registrazione presso il Catasto territoriale degli impianti termici, come previsto dal D.M. del 26/06/2015, dell'Attestato di Prestazione Energetica che avrà durata dieci anni a partire dal giorno 25-07-2018 e che pone l'immobile in **classe G**.

### **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 proficuo vendere l'edificio pignorato in tre lotti, di cui l'appartamento in oggetto ne costituisce il secondo, distinto con l'int. 2, pt, sub 503, autonomamente utilizzabile.

### **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'edificio interessato alla presente esecuzione immobiliare, come suddiviso in tre lotti, è pignorato per l'intero della proprietà.

### **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'appartamento pignorato posto al pt, int. 2, sub 503 è libero e pertanto non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e secondo quanto desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

### **Allegazione distinta per 2° lotto e parti integranti la perizia**

1. calcolo delle superfici e schemi di stima;
2. rilievo fotografico;
3. visura storica, ventennale dell'immobile pignorato post variazione del CTU;
4. visura del confinante;
5. attestato di prestazione energetica (APE);
6. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

(\*) Altri allegati sono compresi nell'allegazione generale, cui si rimanda.

### **Sono inoltre inseriti nel testo della perizia**

- Planimetria catastale ante CTU (pag. 4);
- Visura storica ante CTU (pag. 4);
- Visura ordinaria post CTU (pag. 5);
- Planimetria catastale post CTU (pag. 7);
- NTA del PRG (pagg. 9 e 10);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 10, 11, 12 e 13);
- Planimetria con indicazioni (pag. 15).

L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BANDO di VENDITA**  
**(2° lotto)**



**Intera quota** dell'appartamento posto al p. t. di edificio trifamiliare, sito in Artena (RM), Via Giulianello, civ. n. 56, p.t., int.2, **anno di costruzione 1960, ristrutturato nel 1986 e 2005**, difforme per demolizione parziale di muro portante, ripristinabile e solo dopo sanabile per abusi residui di divisione e diversa distribuzione degli interni.

Posto in zona sismica "2B", con pericolosità media, dove possono verificarsi forti terremoti, in stato di conservazione ottima, compresi impianti, libero, formato da: ingresso – soggiorno – a.c., bagno, ripostiglio, corridoio, disimpegno, Wc e letto, della Su di m<sup>2</sup> 66,18; Snr di corte esclusiva m<sup>2</sup> 123,70; S incidente della corte comune m<sup>2</sup> 40,28; H interna di m. 2,95; interessato a ristrutturazione sospesa, impianto termoidraulico incompleto, allo stato privo di caldaia a gas, classe energetica **G**.

Distinto in catasto fabbricati al Foglio 10 di Artena (RM), Via Giulianello n. 56, particella 971, sub 503, cat. A7, p.t. int.2, cl.1<sup>^</sup>, vani 3,5, S cat. m<sup>2</sup> 83, , Rendita € 280,23, in ditta .....

**n. - C.F.:** ....., **proprietà per 1/1.**

**Confina** frontalmente con distacco su Via Giulianello, per un lato con appartamento al p.t. int. 1, sub 502 (1° lotto) ed infine con l'altro lato e gran parte del retro con terreno n. 88 di proprietà .....

**PREZZO A BASE D'ASTA**

**dell'appartamento pignorato: €59.400,00**  
**(€cinquantanovemila quattrocento/00);**

Lì, 28 settembre 2018



L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato

