



**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI**  
**G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI**  
**E.I. N. 145/21**

PROCEDENTE: ----- Sistemina SpA mandataria di AMCO SpA

ESECUTATO: ----- XXXXXXXXXX

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

**1° LOTTO**

**Note introduttive generali**

- Nomina del CTU **Geom. Alfredo Bennato** ----- **il 15-06-2021**;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario ----- Avv. Mauro Ferrante;
- Giuramento del CTU ----- 25-06-2021;
- Espletamenti in atti di nomina ----- dal n. 1 al n. 24;
- **Fissazione udienza al** ----- **07-12-2021**;
- Deposito della relazione preliminare ----- 01/09/2021;
- Data del **sopralluogo assistito dalla FP e serraturista** ----- 09/02/2022;
- Termini concessi al CTU:
- invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 07-11-2021;
- trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 22-11-2021;
- per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) ----- 27-11-2021.
- A seguito di proroga autorizzata il GE disponeva i seguenti nuovi termini:
- fissazione udienza per il giorno ----- 29/03/2022;
- invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 27-02-2022;
- trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 14-03-2022;
- per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) ----- 19-03-2022.

**Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:**

appartamento posto al piano 3° di un edificio del 1992, che presenta una conservazione generale buona, sito al civico n. 33/R, di Via Bruno Buozzi, in Pomezia (RM), è composto da ingresso, soggiorno, piccolo corridoio, letto, cucina, bagno ed ampia terrazza, inoltre munito di piccola **cantina** e box auto, entrambe posti al piano interrato. Distinto in catasto a seguito delle variazioni eseguite dal CTU, al Foglio n. 11, p.lla 3012, 510 l'appartamento e sub 511 la cantina, il box auto è distinto al F 11, p.lla 3012, sub 27, tutte le unità sono relativamente in ottimo stato di conservazione. Per quanto all'aspetto urbanistico risulta *difforme dal titolo abilitativo rilasciato, a causa di opere interne di modesta entità eseguite senza le prescritte comunicazioni all'UTC, ma sanabili.*



## INDICE

(degli espletamenti trattati nell'ordine di argomenti simili e non in progressione numerica):

N°	<u>Capitolo</u>	pag
	<b><u>Del bene come pignorato</u></b>	
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	3
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	3
2°a)	Identificazione del bene pignorato	3
2°b)	Confini	4
2°c)	Descrizione sommaria	9
2°d)	Conformità del pignoramento	11
12°	Precisazioni ed espletamenti tecnici	12
13°	Servitù di passaggio	12
3°	Possesso ed occupazione	12
4°	Formalità pregiudizievoli	12
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	13
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	13
7°	Sanabilità edilizia	17
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	18
8°	Censi, livelli ed usi civici	18
9°	Partecipazione condominiale	19
10°	Stima	19
15°	APE	19
16°	Formazione dei lotti	20
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	20
18°	Possesso e detenzione degli immobili, acquisizione documentale	20
	Elenco allegati	20
	Bando di vendita	22



## DEL BENE COME PIGNORATO

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

*controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante gli atti mancanti o inidonei (art. 173 bis, comma secondo, disp. att. C.p.c.) (link "completezza documentazione ex art. 567");*

#### Risposta al 1° quesito:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo dell'immobile esecutato e comprendente l'identificazione catastale riportata nel testo, risulta completa, conforme e regolare. Inoltre dalla **relazione preliminare dell'Avv. Mauro Ferrante**, delegato all'esame della stessa, **depositata il 01-09-2021**, non emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti, nonché si riscontrano corretti tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento ed appresso riportati, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili, che si riportano siti in **Pomezia (RM), Via Bruno Buozzi, 33/R, in catasto al F. 11, p.IIa 3012:**

- **l'appartamento edificio A2, int. 7, al sub 505, p. 3°/S1 (cantina), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, S. catastale totale m<sup>2</sup> 72, S. totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 65, Rendita € 254,48;**
- **il box auto int. n. 4, sub 27, piano S1, Categoria C/6, Classe 6<sup>^</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 20, Rendita € 102,26**

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

*acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il titolo di provenienza ultraventennale, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verificchi, 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° quesito:

il titolo di provenienza ultraventennale riguarda la compravendita del 02/02/1999, rep. N. 2603 per Notaio Claudio GALLUCCI, con cui gli immobili furono comprati da [REDACTED], come risultante in situazione degli intestati dal 02/02/1999 della visura catastale.

Successivamente con atto di compravendita del 15/06/2005, repertorio n. 46945 per Notaio Raffaele Casertano, gli immobili furono acquistati da [REDACTED] come risultante dalla situazione catastale degli intestati dal 19/07/2011.

Peraltro si richiama a quanto rilevato dal relatore delegato ai punti 4. e 5. dell'esame della documentazione, versato agli atti della procedura.

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

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

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

#### Risposta al 2° quesito - lettera a):

Il bene pignorato è quindi costituito da:

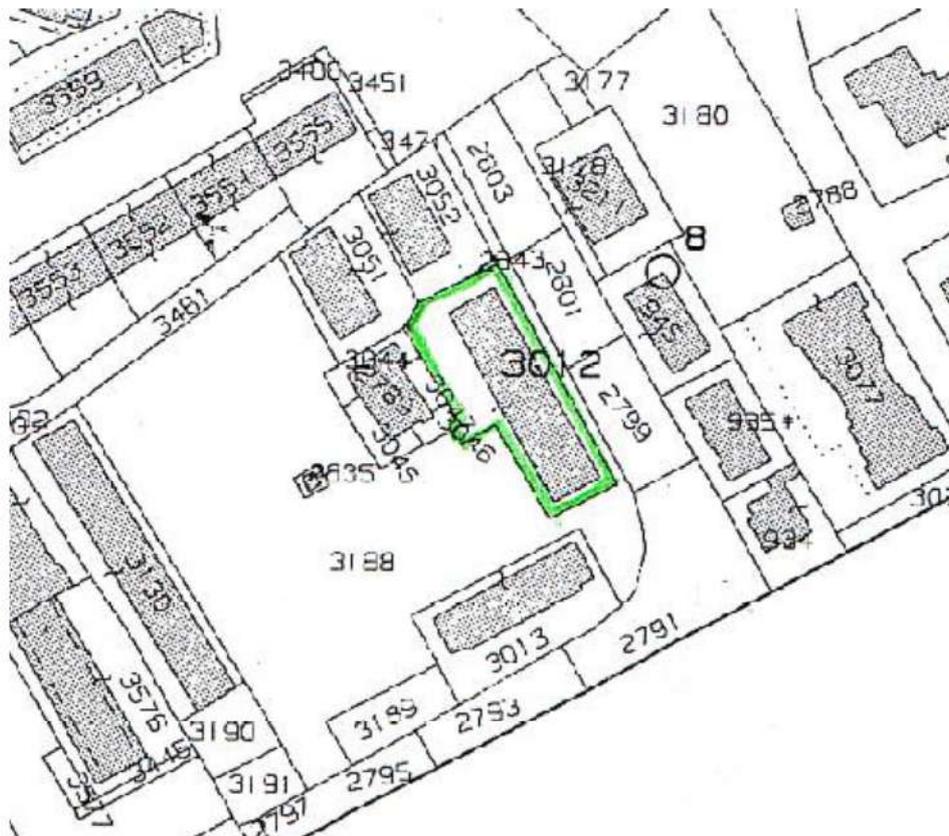


- un appartamento posto a piano terzo dell'edificio A2 sito in Comune di **Pomezia - 00071 (RM)**, Via Bruno Buozzi civ. n. 33/R, interno 7, munito di cantina al piano interrato;
- un box auto posto al piano S/1, int. 4, con accesso alla rampa condominiale da via Fratelli Bandiera snc

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

**Risposta al 2° quesito - lettera b):**

attualmente l'immobile pignorato, confina per un lato con vano scala comune, vano ascensore e appartamento interno 8, per un altro lato con distacco su Via Salvo d'Acquisto e frontalmente con piazzale raggiungibile da Via Bruno Buozzi, salvo altri.



Stralcio di mappa

alla visura e planimetria catastale attuali, che rispettivamente seguono, ovvero nella identificazione anteriore alla variazione catastale eseguita e presentata dal CTU, l'immobile esecutato risultava censito in catasto fabbricati del Comune di Pomezia (RM) **Via Bruno Buozzi, n. 33, int. 7, in catasto al F. 11, p.lla 3012, sub 505, p. 3° ed S1 (la cantina), categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, S. catastale totale m<sup>2</sup> 72, S. totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 65, Rendita € 454,48** – in ditta: [REDACTED]

Per quanto attiene ai millesimi della Tab. A – Proprietà Generale, la quota attribuita all'appartamento è pari a 43,70/1000 comprendente la cantina e 2,5/1000 il box auto.



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2021

**Dati della richiesta** Comune di POMEZIA ( Codice: G811)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di ROMA  
Foglio: 11 Particella: 3012 Sub.: 505

**INTESTATO**

Unità immobiliare dal 12/04/2021 (1) Proprietà per 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastale Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:	Rendita Euro 454,48	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			
I	Urbana	11	3012	505	Cens.	Zona	A/2	2	4 vani		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 protocollo n. RM0138143 in atti del 12/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 63945.1/2021)

**Indirizzo** VIA BRUNO BUOZZI n. 33 piano: 3-S1 interno: 7 edificio: A2;  
**Notifica** effettuata con prot. n. RM0729230/2006 del 03/10/06  
**Partita** Mod.58

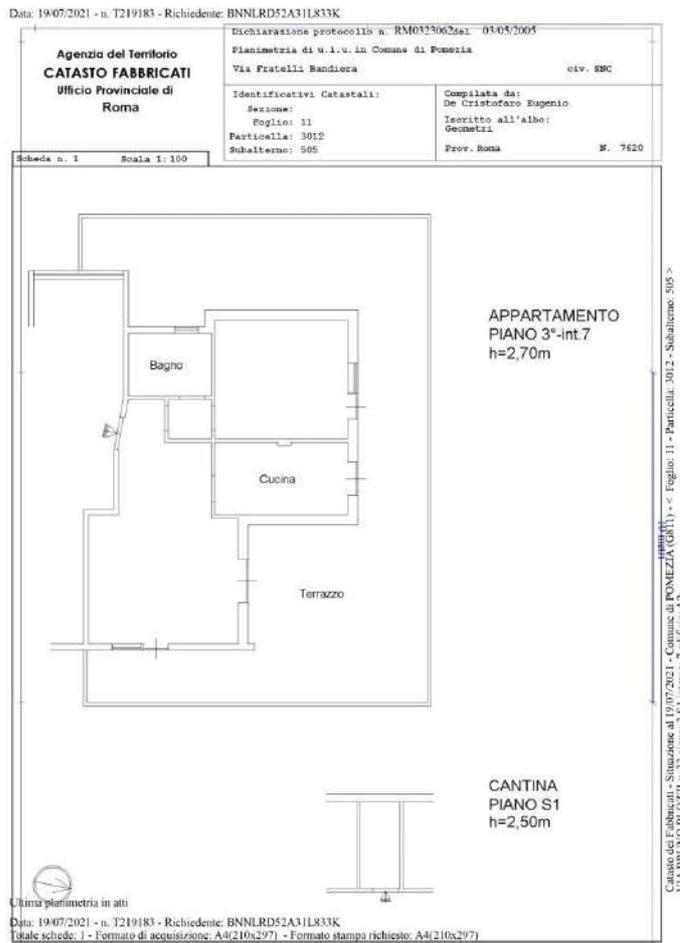
Mappali Termini Corelati  
Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3012

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastale Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:	Rendita Euro 454,48	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			
I	Urbana	11	3012	505	Cens.	Zona	A/2	2	4 vani		Variatione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie:

**Indirizzo** VIA FRATELLI BANDIERA SNC piano: 3-S1 interno: 7 edificio: A2;  
**Notifica** RM0729230/2006  
**Annotazioni** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)  
**Partita** Mod.58

**Stralcio di visura dell'appartamento con cantina ante CTU**



**Planimetria catastale dell'appartamento con cantina - ante CTU**

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2021

Data: 09/06/2021 - Ora: 12.53.33 Segue  
 Visura n.: T229326 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di POMEZIA ( Codice: G811)  
 Provincia di ROMA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 11 Particella: 3012 Sub: 27  
**INTESTATO** (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	11	3012	27	Cens.	Zona	C/6	6	20 m <sup>2</sup>	Catastale Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 102,26

Indirizzo: VIA FRATELLI BANDIERA SNC piano: S1 interno: 4;  
 Partita: 1036888 Mod.58  
 Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3012

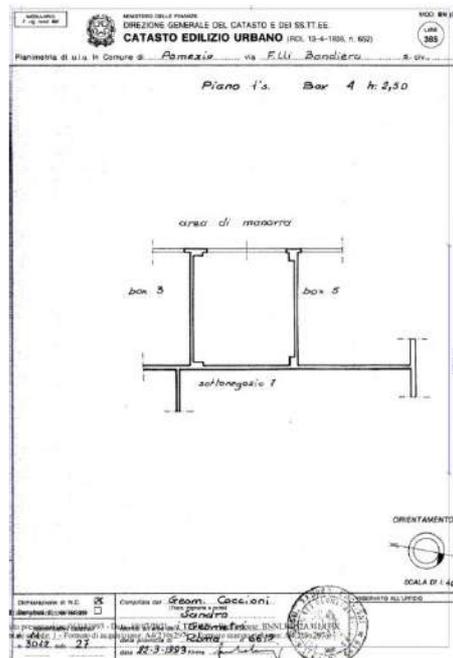
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	11	3012	27	Cens.	Zona	C/6	6	20 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 102,26 L. 198.000

Indirizzo: VIA FRATELLI BANDIERA SNC piano: S1 interno: 4;  
 Partita: 1036888 Mod.58  
 Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/1999 in atti dal 18/02/1999 (n. 2387.1/1999)

**Stralcio di visura del box - ante CTU**  
 (Non soggetto a variazione)



**Planimetria catastale del box - ante CTU**  
 (Non soggetto a variazione)

Dalle visure catastali conseguenti alle variazioni delle planimetrie elaborate dal CTU, inserite di seguito, (ad esclusione del box non soggetto a variazione, che conferma l'identificazione ed il censimento precedente) l'immobile esecutato risulta quindi censito in catasto fabbricati del Comune di **Pomezia (RM)** in **Via Bruno Buozzi n. 33/R, al F. 11, p.lla 3012:**

- **appartamento int. 7, sub 510, piano 3°, categoria A/2, Cl 2^, di consistenza vani 4 e S. catastale totale m²72,00, S. escluse aree scoperte m² 65, rendita € 454,48;**
- **cantina sub 511, int. 21, piano S1, categoria C/2, Cl 2^, consistenza m² 4,00, S. catastale totale m² 4, rendita € 12,81;**
- **box auto sub 27, int. 4, piano S1, cat. C/6, Cl. 6^, consistenza m²20, S. catastale totale m² 20, rendita 102,26.**

Tutto in ditta:



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2022

Data: 28/02/2022 - Ora: 18.04.34 Fine  
Visura n.: T390331 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di POMEZIA ( Codice: G811)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
		Foglio: 11 Particella: 3012 Sub.: 510									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			
1	11	3012	510			A/2	2	4 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte*: 64 m²	Euro 454,48	VARIAZIONE del 25/02/2022 protocollo n. RM0071837 in atti del 28/02/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31200.1/2022)
Indirizzo		VIA BRUNO BUOZZI n. 33/R piano: 3 interno: 7 edificio: A2;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									
INTESTATO				DIRITTI E ONERI REALI				(1) Proprieta' per 1/1			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3012

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" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

### Stralcio di visura dell'appartamento, successiva alla variazione del CTU

Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Roma</b>		Dichiarazione protocollo n. del Comune di Pomezia Via BRUNO BUOZZI civ. 33/R	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 3012 Subalterna: 510		Compilate da: Benvenuto Alfredo Tecnico all'albo: Geometra Prov. ROMA S. 4850	
APPARTAMENTO PIANO TERZO INT. 7 Ed.A2 H = m 2,70			

### Planimetria dell'appartamento, successiva alla variazione del CTU

Precisando che a seguito di ultime disposizioni catastali inerenti autonomo censimento (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 01/02/2016 ed ulteriori chiarimenti ed istruzioni diramate dalla direzione centrale dell'A. delle E. servizi catastali, prot. N. 6688 del10/06/2020), le cantine: "... con accesso diretto da strada o da parti comuni del fabbricato sono funzionalmente autonome e suscettibili di reddito proprio ..." pertanto debbono essere censite separatamente.



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2022

Data: 28/02/2022 - Ora: 18.06.26 Fine  
Visura n.: T391479 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di POMEZIA ( Codice: G811)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
Unità immobiliare		Foglio: 11 Particella: 3012 Sub.: 511										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	11	3012	511	Cens. Zona	C/2	2	4 m²		Totale: 4 m²	Euro 12,81	VARIAZIONE del 25/02/2022 protocollo n. RM0071837 in atti dal 28/02/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 312001/2022)
Indirizzo		VIA BRUNO BUOZZI n. 33/R piano: S1 edificio: A2;										
Annotazioni		classamento e scodita proposti (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
											DIRITTI ONERI REALI	
											(1) Proprietà per 1/1	

Mappali Terrati Correlati  
Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3012

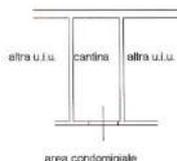
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio di visura della cantina, successiva alla variazione del CTU

Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Pomezia Via Bruno Buozzi _____ civ. 33/R	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 11 Particella: 3012 Subalterno: 511		Compilata da: Bennato Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4890	
Lanometria Scheda n. 1 Scala 1:100			
CANTINA PIANO SEMINTERRATO N. 21 Ed. A2 H = m 2,50			



Planimetria della cantina, successiva alla variazione del CTU

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, l'immobile pignorato presenta, rispetto al precedente censimento:

1. modesta differenza distributiva;
2. precisazione della scala cieca non rappresentata in precedenza;

3. precisazione del numero civico;
4. divisione della cantina, che assume la rendita di € 12,81;
5. rendita attribuita all'appartamento di € 454,48.

Pertanto risulta un aumento della rendita, per effetto dell'autonomia della cantina.

Oltre le strutture portanti miste, l'andito di accesso alle cantine, l'area di manovra dei box al piano S1, la copertura ed i distacchi dalle proprietà viciniore, non vi sono altre pertinenze e/o aree esterne comuni.

Altresì per il costituito condominio, sono definite le quote della tab. A di proprietà generale, per la partecipazione alle spese di manutenzione delle parti comuni appresso riportate ed allegate alla presente perizia.

Nonché c) **una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda:  
*caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti");  
 superficie calpestabile in mq. (link "consistenza immobile"),  
 caratteristiche strutturali del bene (link "caratteristiche costruttive prevalenti"),*

**Risposta al 2° quesito - lettera c):**

Il CTU ha eseguito:

1. una prima ricognizione preliminare il giorno 20/10/2021 alle ore 12:45 e seguenti per accertare la situazione generale all'attualità anche avvalendosi delle informazioni raccolte da due condomini, è emerso che l'esecutata non frequenta più l'edificio di residenza da parecchio tempo, senza lasciare altri recapiti.
2. Al secondo tentativo avvenuto il 26/10/21 dalle ore 11:30 e seguenti anche sulla scorta delle informazioni apprese da altro condomino si conferma l'assenza dell'esecutata, da diverso tempo;
3. Previo avviso dato tempestivamente alla stazione CC di Pomezia, al fabbro ed al Custode giudiziario, il terzo sopralluogo è avvenuto il 09/02/22 dalle ore 11:30 fino alle ore 12:20, con l'assistenza della FP e del serraturista autorizzate dal GE, per procedere all'accesso forzoso nell'appartamento pignorato, proseguendo con l'apertura forzosa del box, escludendo la sola piccola cantina, per motivi di economicità essendo munita di doppia porta.

Nell'occasione sono state rilevate modeste differenze planimetriche riguardanti in particolare il disimpegno dell'appartamento.

Successivamente il 09/03/2022 alle ore 16:07 il CTU ha compiuto un ultimo sopralluogo con il Custode Giudiziario, anche per consegnare le chiavi delle nuove serrature dell'appartamento e del box auto, come dal verbale allegato.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, degli anditi interni di pertinenza comune ed infine interna all'immobile 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.

Tutto è annotato nel processo verbale allegato alla presente relazione.



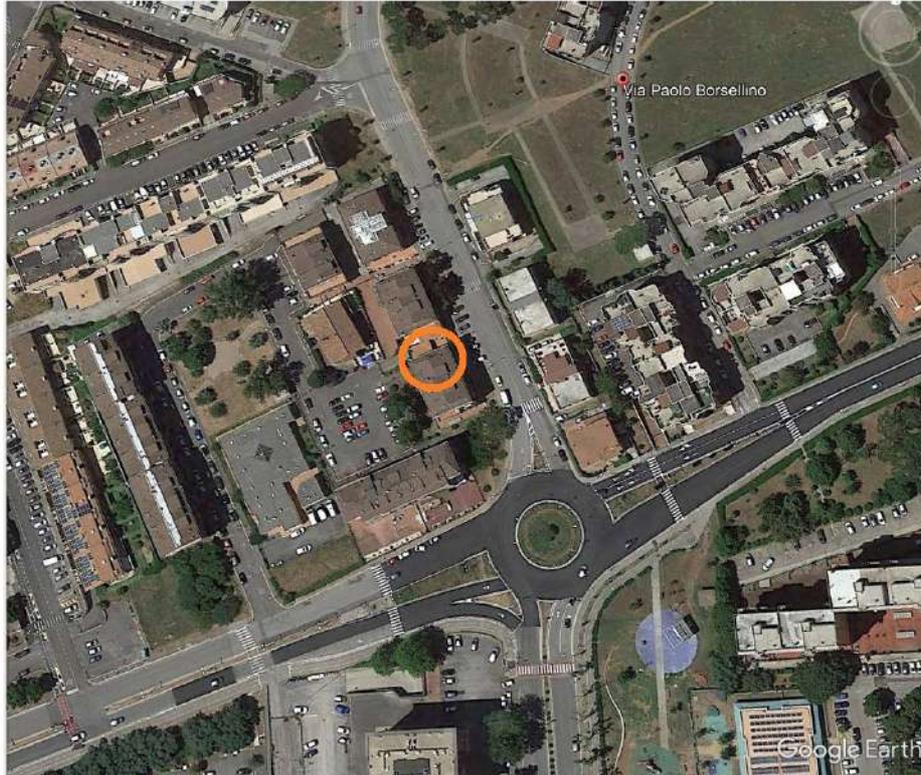


Foto aerea con posizione dell'appartamento pignorato rispetto all'edificio di cui è parte

### **Descrizione**

L'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato, si erge per cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato, registra vetustà trentennale e costituisce con alcuni altri, una delle ultime propaggini residenziali poste sul quadrante Ovest del centro urbano di Pomezia (RM), compresa tra Via S. D'Acquisto, Via Fratelli Bandiera e Via B. Buozzi cui si accede.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica, che per maggior cautela si preferiscono adottare nella relativa stima di quanto in esecuzione.

L'intero edificio presenta ottima conservazione delle facciate e delle parti comuni interne, forma regolare e copertura a tetto, munito inoltre di ascensore per ciascuna scala.

Non è stata segnalata dall'amministratore in carica, alcuna necessità di compiere lavori in genere sulle parti comuni del fabbricato.

L'appartamento si svolge al piano terzo e si presenta in ottime condizioni di conservazione, cui tuttavia sono state riscontrate alcune minute manutenzioni e modesti ripristini, che partecipano in misura appena apprezzabile alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questo è composto da ingresso, soggiorno, piccolo disimpegno antistante la camera ed il bagno, nonché la cucina e la terrazza, che si svolge sui tre lati liberi dell'appartamento.

In particolare si annota che nel soggiorno residua una scala di legno di buona fattezza e ben conservata, che in precedenza collegava l'immobile con la soffitta del piano quarto e che a seguito di frazionamento è tutt'ora inutilizzata, ma smontabile ed ancora commercializzabile per la collocazione in altro sito.



Nel pignoramento è compresa una piccola cantina ed un ampio box auto, entrambe posti al piano interrato e comodamente raggiungibili dall'esterno.

A seguito di accesso forzoso sono state cambiate le chiavi dell'appartamento e del box, poste nella disponibilità della custodia giudiziaria d'ufficio.

A seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, l'immobile è distinto in catasto al F 11, p.lla 3012, sub 510 l'appartamento e sub 511 la cantina, mentre il box auto non soggetto ad alcuna variazione resta censito col sub 27.

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

### Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona urbana, quasi a confine con quella periferica, lontana da quelle più commerciali del centro storico cittadino, che pur agevolmente servita dalle linee principali urbane ed extraurbane di collegamento pubblico, non risente di un beneficio rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune.

### Consistenza planimetrica

"Su" -----	m <sup>2</sup>	54,82
"Snr"		
interna (cantina e box auto) -----	m <sup>2</sup>	24,67
esterna (terrazza) -----	m <sup>2</sup>	77,72
"H interna"		
abitazione-----	m	2,70
cantina-----	m	2,50
box auto -----	m.	2,50

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, quelle intrinseche sono ottime e le estrinseche risultano normali, pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a **condizioni medie: buone**.

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione, con struttura portante di c.a., in particolare l'impianto elettrico é dotato di salvavita.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti e scarico dei reflui ed il riscaldamento avviene attraverso caldaia a gas.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di **ripristino**, nella fattispecie pari ad € **3.707,32**, che per le **manutenzioni**, ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà, per l'importo di € **4.121,38**, entrambe già operate.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante di c.a., non si rileva la presenza di anomalie statiche; attualmente al territorio della città di Pomezia (RM) è attribuita la classificazione sismica "**2B**", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

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

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

L'identificazione del bene pignorato è corretta ed inequivocabile, nonché conforme la descrizione contenuta sia nel pignoramento, sia quella attuale del bene, per continuità catastale, storica, anche con i nuovi identificativi assunti dall'immobile interessato alla procedura, a seguito della variazione presentata dal CTU.



**12° quesito – Rif. q. 2° identificazione dell'immobile: precisazioni ed espletamenti**

*dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, la mappa censuaria di ubicazione del bene, le planimetrie di accatastamento depositate presso l'Agenzia delle Entrate -servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e/o redazione (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale" e link "cronistoria catastale");*

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

Si richiama la risposta del quesito precedente e si ribadisce che i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, così come quelli derivanti dalla denuncia di variazione catastale (Docfa) prot. N. **RM0071837 del 25/02/2022** per divisione, diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica eseguita dal CTU, che conferma i seguenti, nuovi identificativi delle unità distinte al Foglio 11 di Pomezia (RM) p.lla 3012:

- appartamento sub 510;
- cantina sub 511;

tutto come meglio specificato in precedenza;

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

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

**Risposta al 13° quesito:**

L'immobile pignorato, a destinazione residenziale è un appartamento compreso in una palazzina fornita di autonomo accesso dalla via pubblica e/o ad uso pubblico.

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

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

**Risposta al 3° quesito:**

Allo stato attuale l'immobile pignorato è apparso ammobiliato, libero o solo saltuariamente utilizzato da qualcuno, in quanto all'accesso forzoso, esso è apparso rassettato e pulito in ogni sua parte.

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

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



**Risposta al 4° quesito:**

Allo stato attuale 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. Gravano invece oneri di natura condominiale, costituiti dalle morosità degli ultimi due anni per € 2.485,55.

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

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

**Risposta al 5° quesito: con riferimento all'immobile esecutato:**

**1<sup>a</sup> sezione** - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle declinate in certificato notarile sostitutivo ex art. 567 Cpc ed evidenziate nella relazione preliminare (creditori iscritti: Banca di Roma SpA; Banca Toscana SpA; Condominio Via Bruno Buozzi, 33 Pomezia (RM) C.F.: 962 271 905 82);
- per altri pignoramenti:
  - non risultano ad oggi altri pignoramenti attivi, successivi a quelli evidenziati in certificato notarile;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – per gli stessi motivi di cui sopra, non risultano ancora altre trascrizioni pregiudizievoli.

**2<sup>a</sup> 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 altri atti di asservimento urbanistico oltre la convenzione per il comprensorio p9 del Comune per Notaio G. Bartoli rep. N. 41650 del 31/10/1989 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione su area privata in cessione, nonché Contratto di cessione di area, in esecuzione di convenzione urbanistica, per notaio G. Bartoli rep. N. 101883 del 04/05/1998, ovvero di adempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione citata;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – non risultano provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, e/o che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

Pertanto allo stato non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente tranne che di natura condominiale, come quantificato al capo precedente.

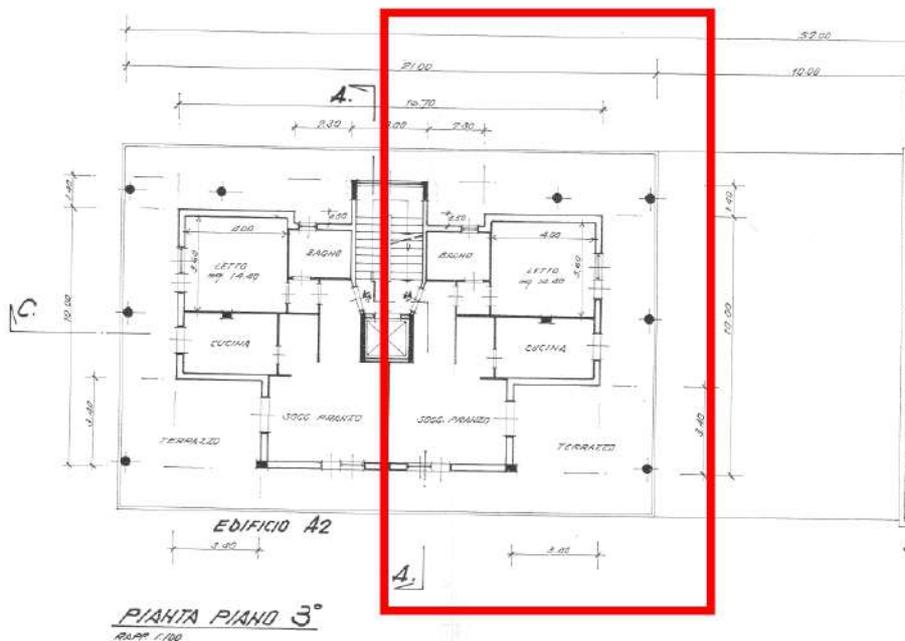
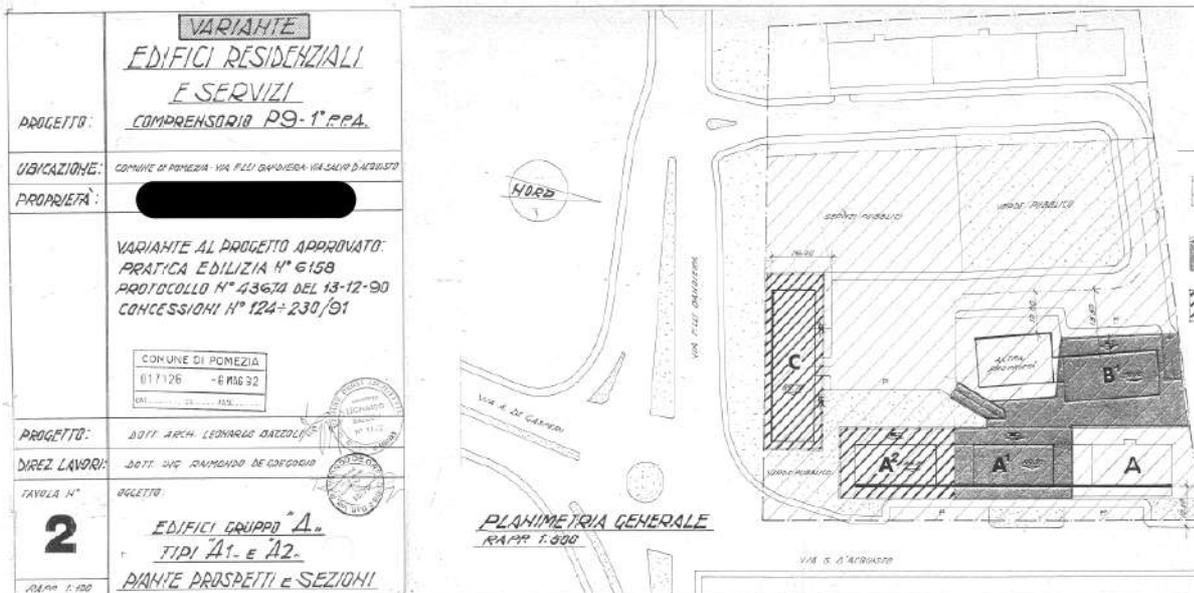
**6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica**

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

**Risposta al 6° quesito:**

la costruzione dell'intero edificio, che comprende l'unità pignorata, fu assentita con Concessione Edilizia n.124/91 e n.230/91, nonché successiva variante n.124/91-bis e n. 230/91-bis, del 13/07/1992, tutto rubricato alla PE (pratica edilizia) n. 6158.

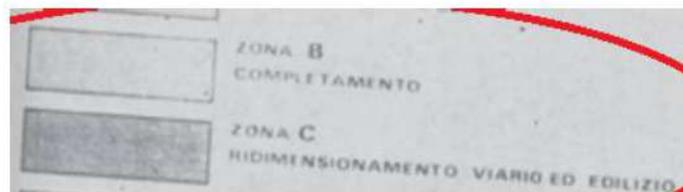




La testata del progetto assentito e la pianta dell'appartamento

**STRUMENTI URBANISTICI**

Il PRG ancora vigente fu approvato con DGR n. 4246 del 20/11/1974, in sostituzione del precedente PF, che individua il fondo edificato in zona "C"



Dette norme prescrivono all'art.8:

Zona C - Ridimensionamento viario ed edilizio.

(Nella planimetria tale zona è indicata con colore ocra).

In questa zona ricadono tutte quelle aree del centro abitato di Pomezia ancora quasi totalmente libere da costruzioni o caratterizzate da tipi edilizi scarsamente rilevabili e con un tracciato viario primario appena accennato, necessitanti perciò di un assetto urbano definitivo; l'edificazione è subordinata all'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione d'iniziativa comunale che indicheranno le tipologie edilizie o anche precise volumetrie con norme per i distacchi e le altezze nonché adeguati spazi per il verde pubblico e per i servizi.

I piani particolareggiati saranno redatti in conformità delle disposizioni per la zona B contenute nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.



## Vincolo paesaggistico(D.Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

### TAV. A



Stralcio del PTPR

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani ←

### TAV. B

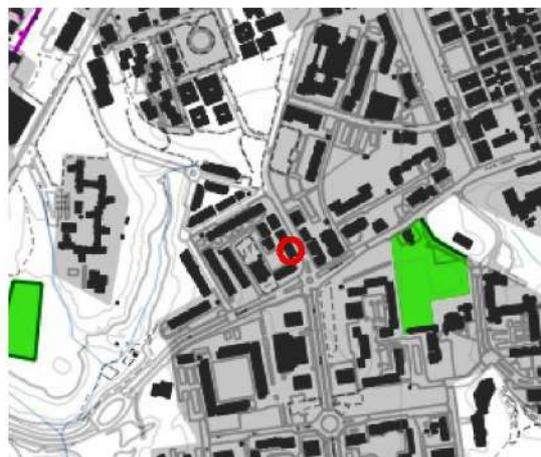


Stralcio del PTPR



	aree urbanizzate del PTPR ←
	limiti comunali

**TAV. C**



**Stralcio del PTPR**

	cc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001		Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	
	ca_001		Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
			Tessuto urbano ←	Carta dell'Uso del Suolo (1999)

Pertanto dalle tavole grafiche e prescrizioni di piano, il territorio d'insediamento non risulta interessato da vincoli.

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

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) (link "regolarità edilizia" e link "normativa urbanistica");*

**Risposta al 7° quesito:**



All'esame della conformità urbanistica ed edilizia, lo stesso immobile si palesa affetto da modeste difformità intervenute per diversa distribuzione degli spazi interni, tuttavia munita di doppia conformità e pertanto sanabile con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi.

Non vi sono difformità derivanti dal precedente frazionamento, in quanto il cambio di destinazione d'uso è riguardante solo il piano quarto.

Alla sanatoria delle modeste difformità riscontrate, corrisponde un costo totale di € 3.250/00 circa, comprensivo delle spese tecniche, tutto già detratto in stima dal valore dell'immobile.

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

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

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

#### **Risposta al 14° quesito:**

Sono stati acquisiti in forma digitale presso l'UTC i documenti, inerenti alla pratica edilizia di riferimento n.6158 e precisamente:

1. Concessione edilizia in variante (vedi 6° quesito), con allegato il progetto ante e post operam;
2. Convenzione per opere di urbanizzazione;
3. Contratto cessione d'area;
4. Abitabilità.

#### **Accertamento della sanabilità dell'immobile:**

### **MODESTA DIFFORMITA' allo stato SANABILE**

#### **tramite SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato e nuovamente identificato in perizia, presenta alcune modeste difformità di natura edilizia – urbanistica, tuttavia sanabili nei modi descritti anche nella risposta al 7° quesito.

#### **8° quesito – Censi, livelli, usi civici**

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

#### **Risposta all' 8° quesito:**

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, ed in particolare riferita alla Delibera di CS del Comune di Pomezia n. 18 del 01-03-2006, si è accertato che (salvo alcuni fondi distinti nel foglio 29) tutto il restante territorio comunale, ivi compreso il terreno su cui



insiste l'edificio, che comprende il bene pignorato, deve ritenersi non gravato da usi civici.

### **9° quesito – Stato della partecipazione condominiale**

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

#### **Risposta al 9° quesito:**

Le parti comuni sono costituite dalla struttura portante dell'edificio, dal vano scala ed ascensore con andito di accesso comune al p.T ed S1 e dalla copertura a tetto.

Dalla nota pervenuta dall'Amministratore il 28/02/2022, richiesta dal CTU con PEC il 26/10/21 in ordine al condominio, tabelle millesimali e situazione delle partecipazioni della pignorata, emerge che:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, relative alla proprietà dell'esecutata è pari ad € 1.168,00 in 4 rate trimestrali di € 292,00;
2. non risulta un importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
3. l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, (2020/21/22-1^rt) è pari ad € (1.025,55+1168,00+292,00)=€ 2.485,55;
4. non risultano procedimenti giudiziari il corso relativi al bene pignorato.

### **10° quesito - STIMA**

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

#### **Risposta al 10° quesito:**

il valore dell'appartamento calcolato in stima di € 177.400/00 (€ cento settantasettemilaquattrocento/00), ovvero commisurato alla quota relativamente pignorata, 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 – CNPIPIL – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06- 2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alle planimetrie contabili, è allegato alla presente relazione d'Ufficio, quale parte integrante della CTU.

### **15° quesito – Attestazione Prestazione Energetica (APE)**

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

#### **Risposta al 15° quesito:**

la destinazione residenziale dell'immobile, ha richiesto l'espletamento dell'APE, come previsto dal DM 26/06/2015, cui è attribuito il seguente numero di codice identificativo **5807922000601331**, prot. n. **216751** del **03/03/2022** valido fino al 03-03-2032, che pone l'immobile in classe **G**.



**16° quesito – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati**

*dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (link “criteri formazione lotti”); provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione (link “criteri formazione lotti”) procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Agenzia delle Entrate -servizi catastali;*

**Risposta al 16° quesito:** è proficuo vendere l’immobile pignorato in unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile.

**17° quesito – Quota pignorata, divisibilità, espletamenti autorizzati**

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

**Risposta al 17°quesito:**

si ribadisce che in ragione della consistenza generale, appare proficuo che l’immobile interessato alla presente perizia d’ufficio sia pignorato in unico lotto.

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

*ove l’immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall’esecutato o dall’occupante, 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° quesito:**

l’immobile pignorato ha destinazione residenziale, è occupato dalla proprietaria, irreperibile e pertanto non soggetto all’incombenza derivante dalla L. n. 191/78, secondo quanto logicamente desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

**19) Elenco allegati e parti integranti della perizia**

1. calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetrie architettoniche;
2. schema quantificazione abuso edilizio;
3. schema incidenza vetustà;
4. schema spesa dei ripristini;
5. schema spesa per manutenzioni ordinarie;
6. rapporto delle altezze vani;
7. rapporto 1/8° S. finestrata;
8. rilievo fotografico;
9. verbale di accesso;
10. istanza accesso agli atti amministrativi;
11. Concessione edilizia in variante n. 124/91 bis e n. 230/91 bis del 13/07/92;
12. atto di convenzione per opere di urbanizzazione;



13. contratto cessione d'area;
14. abitabilità;
15. stralcio di mappa;
16. planimetrie catastali ante CTU;
17. Elaborato Docfa di variazioni dell'appartamento e della cantina, con due planimetrie catastali;
18. ricevuta di avvenuta variazione catastale delle unità trattate;
19. visure catastali post CTU delle due unità trattate;
20. visure del confinante;
21. corrispondenza con l'amministratore del condominio;
22. stato partecipazione condominiale e millesimi;
23. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
24. APE (Attestato Prestazione Energetica);
25. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
26. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

**Sono inoltre inseriti nel testo della perizia**

- stralcio di mappa (pag.4);
- stralcio di visura ante CTU dell'appartamento (pag. 5);
- planimetria catastale dell'appartamento con cantina ante CTU (pag. 5)
- stralcio di visura del box ante CTU non soggetto a variazione (pag. 6)
- planimetria catastale del box ante CTU non soggetto a variazione (pag. 6)
- stralcio visura dell'appartamento post CTU (pag. 7)
- planimetria catastale dell'appartamento post Docfa del CTU (pag. 7)
- stralcio di visura della cantina post Docfa del CTU (pag. 8)
- planimetria della cantina post Docfa del CTU (pag. 8)
- foto aerea (pag.10);
- stralcio del progetto assentito (pianta dell'appartamento pag. 14)
- stralcio di PRG vigente e localizzazione della zona omogenea (pag.15);
- NTA del PRG (pag.15);
- stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 16-17)
- Bando di vendita (pag. 22).

L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato



**(R. delle E. I. N°145/2021)**  
**BANDO di VENDITA**  
**1° LOTTO**

- **Appartamento** in centro urbano/periferia, parte di un edificio sito al civico n. 33/R di Via Bruno Buozzi in Pomezia (RM) distinto in catasto fabbricati al F. 11, p.la 3012, sub 510, piano 3°, int. 7, categoria A/2, Cl 2<sup>^</sup>, di vani 4 e S. catastale totale m<sup>2</sup> 77,00, S. escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 64, rendita € 454,48;
- **cantina** sita nello stesso edificio di cui sopra, distinta al F.11 p.la 3012, sub 506, piano S1, categoria C/2, Cl 2<sup>^</sup>, consistenza m<sup>2</sup> 4, S. catastale totale m<sup>2</sup> 4, rendita € 12,81;
- **box auto** stesso stabile int. 4, distinto al F. 11 p.la 3012, sub 27, piano S1, categoria C/6, Cl 6<sup>^</sup>, consistenza m<sup>2</sup> 20, S. catastale totale m<sup>2</sup> 20, rendita € 102,26.

Tutto in ditta:



L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, piccolo disimpegno antistante la camera ed il bagno, nonché cucina e terrazza, che si svolge sui tre lati liberi, inoltre da una **cantina e box auto**, entrambe al piano seminterrato raggiungibili dall'esterno, tutto delle dimensioni: "Su interna" m<sup>2</sup>54,82; "Snr interna" m<sup>2</sup>24,67 (cantina e box auto) "Snr esterna" m<sup>2</sup>77,72 (terrazza); H interna m 2,70 l'appartamento e m 2,50 sia la cantina che il box.

Zona "C" di PRG, *difforme dal titolo abilitativo in sanatoria rilasciato, per successive opere interne di modesta entità, eseguite nell'appartamento senza autorizzazione, ma **sanabili*** ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001. Anno di costruzione 1992.

Non è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del DPR 6 giugno 2001 n.380, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio. L'immobile pignorato rientra in zona sismica "2B" con pericolosità media; ottimo stato di conservazione degli elementi costitutivi, compresi impianti; il terreno sede dell'edificio non è gravato da usi civici.

Confina per un lato con vano scala comune, vano ascensore e appartamento interno 8, per un altro lato con distacco su Via Salvo d'Acquisto e frontalmente con piazzale raggiungibile da Via Bruno Buozzi, salvo altri. L'accesso avviene direttamente da portone, andito e scala condominiale.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

**€ 177.400,00**

(€ centosettantasettemilaquattrocento/00);

Lì, 10 marzo 2022

L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato

