



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

2° 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 2° di un edificio del 1992, di fatto a destinazione commerciale/uffici, che presenta una intrinseca conservazione generale scadente, sito al civico n. 41, di Via Castelli Romani, in Pomezia (RM), è composto da ingresso, ufficio, studio, bagno ed archivio, inoltre munito di posto auto scoperto al piano terra.

Per quanto all'aspetto urbanistico non si è potuto riscontrare certa conformità al *titolo abilitativo rilasciato, a causa di carenze documentali del fascicolo comunale, anche dovuti a sequestri giudiziari eseguiti per la Procura della Repubblica di Roma.*



INDICE

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

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



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 al capo successivo.

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

acquire (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° quesito:

il titolo di provenienza ultraventennale riguarda la cessione onerosa di diritti reali del 23/03/1992, rep. N. 13429/4980 per Notaio Alberto Mariola, con cui la [REDACTED] divenne proprietaria del cespite pignorato, pervenuto da [REDACTED], come meglio risultante dal certificato notarile versato in atti.

Successivamente con atto di compravendita del 22/02/2007, repertorio n. 51337/16399 per Notaio Pocaterra Luigi, gli immobili furono acquistati da [REDACTED] come risultante anche dalla situazione catastale degli intestati.

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

Nel caso di specie non vi sono elementi che precisino il regime patrimoniale e l'esistenza di convenzioni matrimoniali.

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

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

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

Risposta al 2° quesito - lettera a):

Il bene pignorato sito in **Pomezia (RM), Via dei Castelli Romani, 41**, è quindi censito **in catasto al F. 9, p.III 989** costituito da:

- **appartamento scala A, int. 12, sub 517, p. 2°, categoria A/10, classe U, vani 2,5, S. catastale totale m² 54, Rendita € 794,05;**
- **posto auto int. n. 9, sub 577, piano T, Categoria C/6, Classe 3^A, Consistenza m²13, S catastale m²14, Rendita € 41,63.**

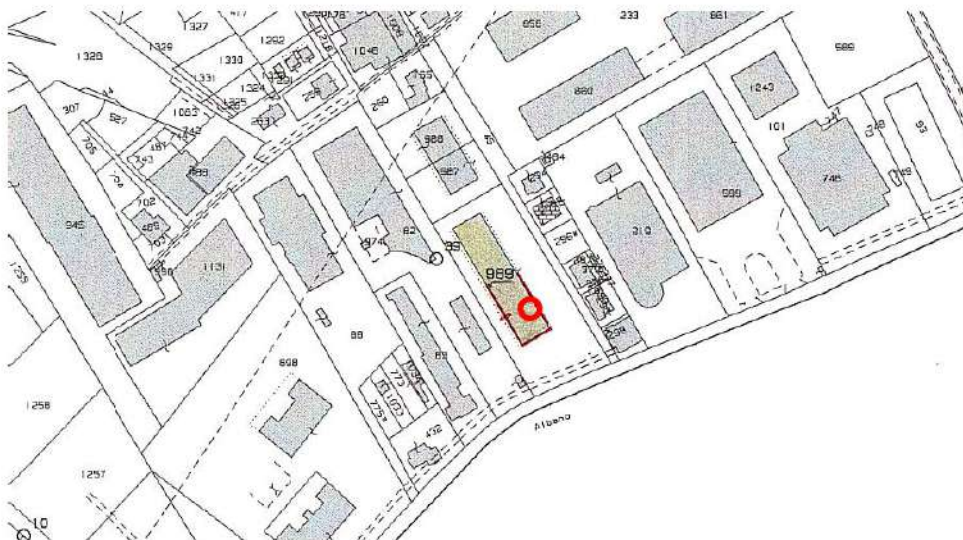


Le identificazioni catastali sono corrispondenti a quelle del pignoramento.

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'ufficio pignorato, confina per un lato con corridoio comune, vano ascensore ed int. 13/A di proprietà ██████████, e su lato opposto con int. 11/A di proprietà ██████████, salvo altri; il posto auto scoperto confina con area di manovra a pT e rispettivamente ai lati con posti n.8 e n.10.



Stralcio di mappa

alla visura e planimetria catastale, che rispettivamente seguono, ovvero nella identificazione anteriore alla variazione catastale eseguita dal CTU, il cespite esecutato risultava censito in catasto fabbricati del Comune di Pomezia (RM) alla **Via dei Castelli Romani, n. 41, F. 9, p.III 989**:

- **l'ufficio** all'int. 12/A, sub 517, p. 2°, categoria A/10, classe U, vani 2,5, S. catastale m² 54, Rendita € 794,05;
- **il posto auto scoperto** all'int. 9, sub 577, p.T categoria C/6, classe 3, consistenza m² 13, S. catastale m² 14, Rendita € 41,63;

– in ditta: ██████████

– proprietà per 1/1.

Per quanto attiene ai millesimi, le quote attribuite sono:

Tab. A – Proprietà Generale,
Sc A - ufficio int.12 = 45,34/1000;
p. auto n.9 = 0,39/1000.

Le quote morose degli ultimi due anni e precisamente per gli esercizi 2020 e 2021 sommano € 1.191/00 (€ millecentonovantuno/00) come dalla situazione contabile pervenuta dall'amministratore p. t..



Visura storica per immobile

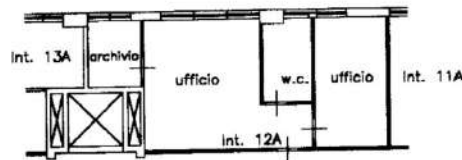
Data: 09/06/2021 - Ora: 12.51.23 Segue

Visura n.: T227414 Pag: 1

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: 9 Particella: 989 Sub.: 517										
INTESTATO												
[REDACTED] (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 Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	9	989	517			A/10	U	2,5 vani	Totale: 54 m ²	Euro 794,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI CASTELLI ROMANI n. 41 piano: 2 interno: 12A scala: A;										
Annotazioni		classamento proposto con decorati i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati				Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 9 - Particella 989								
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	9	989	517			A/10	U	2,5 vani		Euro 794,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2003 protocollo n. 301935 in atti dal 04/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14714.1/2003)
Indirizzo		VIA DEI CASTELLI ROMANI n. 41 piano: 2 interno: 12A scala: A;										
Annotazioni		classamento proposto con decorati i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Stralcio di visura dell'ufficio ante CTU



Planimetria catastale dell'ufficio - ante CTU

Visura storica per immobile

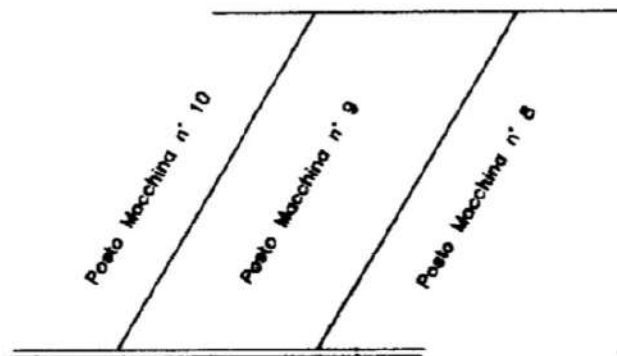
Data: 09/06/2021 - Ora: 12.50.55 Segue

Visura n.: T226975 Pag: 1

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: 9 Particella: 989 Sub.: 577										
INTESTATO												
[REDACTED] (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 Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	9	989	577			C/6	3	13 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 41,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI CASTELLI ROMANI n. 41 piano: 1 interno: 9;										
Annotazioni		classamento proposto con decorati i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati				Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 9 - Particella 989								
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	9	989	577			C/6	3	13 m ²		Euro 41,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2003 protocollo n. 301935 in atti dal 04/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14714.1/2003)
Indirizzo		VIA DEI CASTELLI ROMANI n. 41 piano: 1 interno: 9;										
Annotazioni		classamento proposto con decorati i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Stralcio di visura del posto auto - ante CTU (Non soggetto a variazione)



Planimetria catastale del posto auto - ante CTU
(Non soggetto a variazione)

Dalle visure catastali conseguenti alle variazioni delle planimetrie elaborate dal CTU, *inserite di seguito*, (ad esclusione del posto auto 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 dei Castelli Romani, n. 41, al F. 9, p.la 989:*

- **ufficio int. 12/A, sub 517, piano 2°, categoria A/10, Cl 1[^], di consistenza vani 2,5 e S. catastale totale m²53,00, rendita € 794,05;**
- **posto auto sub 577, int. 9, piano T, cat. C/6, Cl. 3[^], consistenza m²13, S. catastale totale m² 14, rendita 41,63.**

Tutto in ditta:



Dati della richiesta		Comune di POMEZIA (Codice: G811)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 9 Particella: 989 Sub.: 517										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbani	9	989	517	Cens.	Zona	A/10	1	2,5 vani	Totale: 53 m ²	Euro 794,05	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2022 protocollo n. RM0071839 in atti dal 28/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31220.1/2022)
Indirizzo		VIA DEI CASTELLI ROMANI n. 41 piano: 2 interno: 12A scala: A;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 791/94)										
INTESTATO												
N. 1		[REDACTED]						[REDACTED]				DIRITTI E ONERI REALI
1		[REDACTED]						[REDACTED]				[1] Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		16/11/2011 SUCCESSIONE DI [REDACTED] registrazione: UR Sede: POMEZIA Volume: 9990 n: 1472 del										

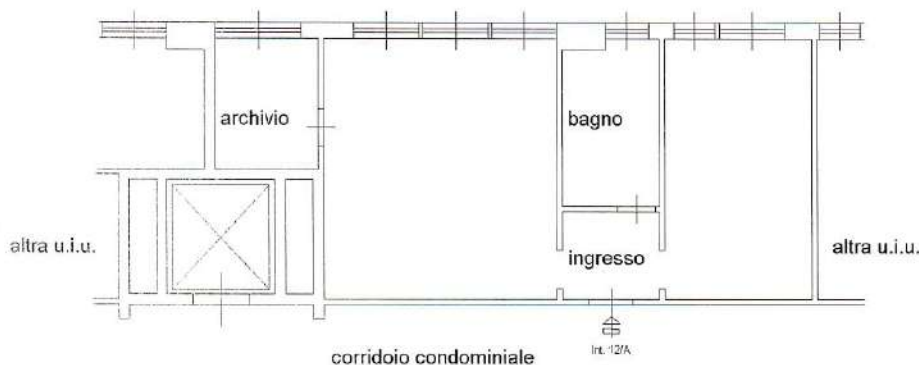
Mipelli Terreni Correlati
Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 9 - Particella 989

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio di visura dell'ufficio, successiva alla variazione del CTU



Planimetria dell'ufficio, successiva alla variazione del CTU

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, rispetto al precedente censimento, l'immobile pignorato presenta soltanto una modesta differenza distributiva.

Oltre le strutture portanti di c. a., gli anditi di accesso, l'area di manovra, la copertura, non vi sono altre pertinenze e/o aree esterne comuni.

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

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Il CTU ha eseguito:

1. una prima ricognizione preliminare il giorno 20/10/2021 dalle ore 12:00 alle 12:30 per accertare la situazione generale, da cui è emerso che nessuno frequentava l'ufficio (studio medico) da diversi anni.
2. Al secondo tentativo avvenuto il 26/10/21 dalle ore 10:50 alle ore 11:15 anche sulla scorta delle informazioni apprese, si confermava l'inattività dello studio 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 10:20 fino alle ore 11:03, con l'assistenza della FP e del serraturista autorizzate dal GE, per procedere all'accesso forzoso nell'appartamento pignorato.

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 della serratura esistente dell'ufficio, 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 eseguito;
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'ufficio pignorato rispetto all'edificio di cui è parte

Descrizione

L'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato, si erge per quattro piani fuori terra oltre l'interrato, registra vetustà trentennale e costituisce con molti altri, l'insediamento commerciale direzionale posto sulla dorsale di Via dei Castelli Romani, che collega il centro urbano di Pomezia (RM), con la fascia costiera da un lato e con le cittadine del quadrante sud est dall'altro.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona, che per maggior cautela si preferisce media nella relativa stima.

L'intero edificio presenta normale conservazione delle facciate e delle parti comuni interne, forma regolare e copertura a terrazza, munito inoltre di ascensore per ciascuna scala (A e B).

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 secondo e si presenta in cattive condizioni di conservazione, cui si sono riscontrate rilevanti manutenzioni e ripristini, che partecipano in misura sensibile alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questo è composto da ingresso, ufficio, bagno, studio ed archivio.

In particolare si annota che sia i tramezzi divisori, che i perimetrali, presentano singole fessurazioni con andamento diagonale ben visibile, non incrociato.

Nel pignoramento è compreso un posto auto scoperto, posto al piano terra e comodamente raggiungibile dall'esterno.

Con l'accesso forzoso sono state duplicate le chiavi dell'ufficio, poste nella disponibilità della custodia giudiziaria avvenuta il 09/03/2022.

A seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, l'immobile è distinto in catasto al F 9, p.lla 989, sub 517 l'ufficio e sub 577 il posto auto, non soggetto ad alcuna variazione.



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 commerciale, che pur agevolmente servita dalle linee principali urbane ed extraurbane di collegamento pubblico, non risente per questo 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 ² 46,61
"Snr esterna" (posto auto) -----	m ² 13,00
"H interna" ufficio -----	m 2,75

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

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad un singolo ufficio, con struttura portante di c.a., in particolare l'impianto elettrico è dotato di salvavita.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti e scarico dei reflui ed il riscaldamento avviene attraverso condizionatori elettrici.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di **ripristino**, nella fattispecie pari ad € **5.843,64**, che per le **manutenzioni**, ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà, per l'importo di € **3.801,99**, entrambe già sottratte in stima.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante di c.a., non si rileva la presenza di anomalie statiche, né in possibile relazione alle richiamate fessurazioni dei tramezzi; 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. **RM0071839 del 25/02/2022** per diversa distribuzione spazi interni eseguita dal CTU, che conferma il seguente, nuovo identificativo dell'unità distinta al Foglio 9 di Pomezia (RM) p.lla 989:

- ufficio sub 511;
- posto auto sub 577 (invariato)

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 commerciale è un ufficio 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, in quanto all'accesso forzoso, è apparso inutilizzato.

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 dalla morosità per gli ultimi due anni di € 1.191/00 .

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

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

Pertanto 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 in origine con Concessione Edilizia n.61 del 07/05/1992, per edificare un centro commerciale e uffici, rubricata alla PE (pratica edilizia) n. 613.

Tuttavia non si è potuta riscontrare con certezza la conformità o meno dell'edificio al *titolo abilitativo rilasciato, a causa di carenze progettuali del fascicolo comunale sicché puntualmente descrittive, cui è negato l'accesso ad alcuni atti tecnici – amministrativi ricevuti dall'UTC in formato digitale, dovuti verosimilmente anche a sequestri giudiziari, che nell'insieme impediscono la verifica della regolare esistenza e continuità degli eventuali titoli abilitativi, finali, che validerebbero la legittimità dell'intera costruzione e quindi anche dell'ufficio pignorato posto al piano secondo.*

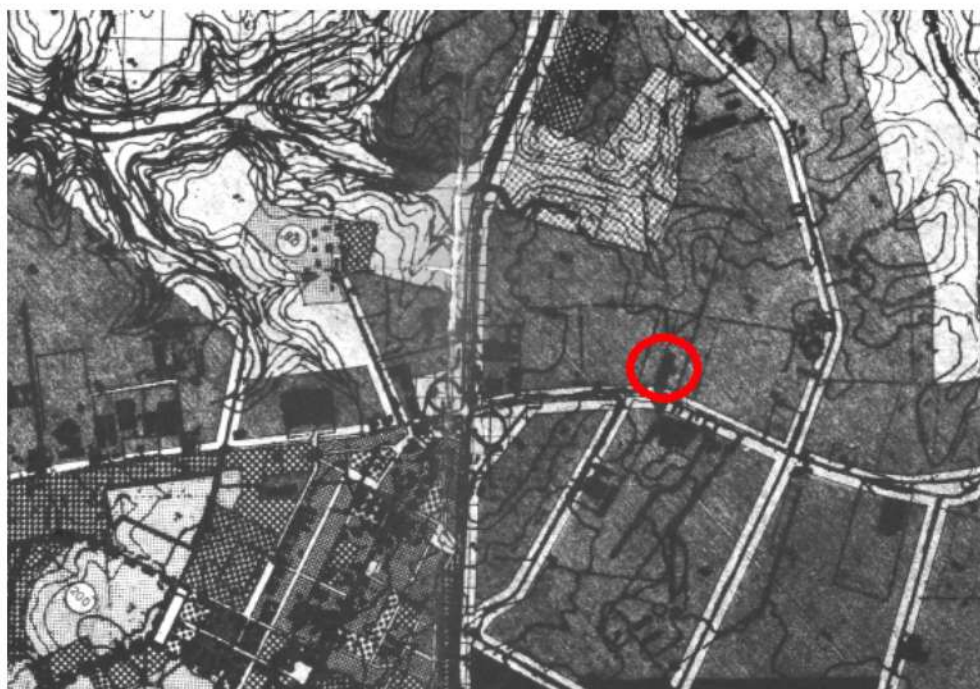
STRUMENTI URBANISTICI

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 "L2".



ZONA L₂
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI IN GENERE





Dette norme prescrivono all'art.17:

Zona L₂ - Insediamenti industriali in genere

(nella planimetria tale zona è indicata con colore viola chiaro).

In tale zona non potranno essere installate industrie comunque nocive, fastidiose o rumorose; il lotto minimo previsto in questa zona sarà di mq. 5.000. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq. 2 per i distacchi dal filo stradale e dai confini interni, per gli accessori e la sistemazione delle fasce di rispetto valgono le norme dell'art. 16. In questa zona sono vietate le case di abitazioni eccetto per il personale dirigente e di custodia.

Saranno altresì consentiti, parallelamente alla normale destinazione l'uso industriale anche destinazioni d'uso commerciali e di esposizione purchè inerenti all'attività di produzione industriale della zona.

La richiesta di licenza dovrà essere proceduta da uno studio planivolumetrico di massima che cogli le due diverse destinazioni di uso.

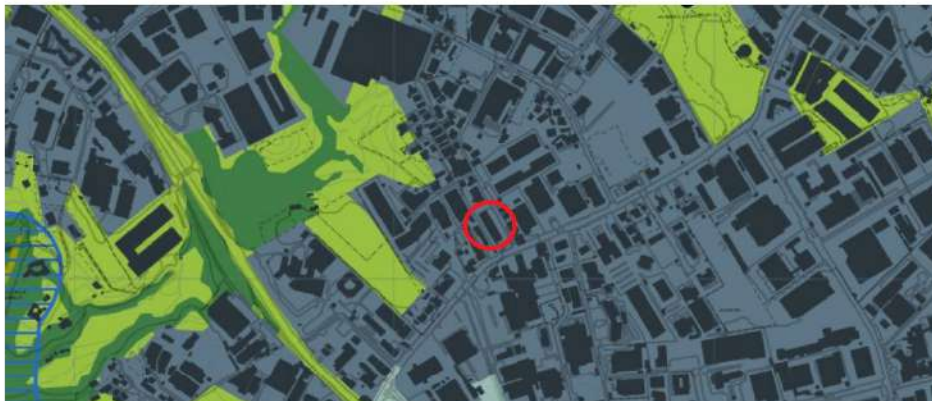
Per detta zona le strade delle tavole di P.R.G. non hanno valore prescrittivo ma soltanto indicativo e potranno essere accettate variazioni in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi.




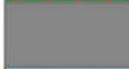
Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

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)

	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali		Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 11100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	←	

	-	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTI ARCHEOLOGICCI	Areali		Art. 10 D.Lgs 42/2004
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	←	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati		'Forma Italiae' Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	←	'Carta Archeologica' - Prof. Giuseppe Lugli
			Beni del patrimonio monumentale		

Pertanto dalle tavole grafiche e prescrizioni, emerge che il terreno d'intervento è vincolato da due fasce di rispetto stradale rispettivamente fino a m.50 e m.100.

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:

Non è possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile interessato, per le ragioni spiegate al capo 6° - pag. 11 della presente perizia. Comunque dall'esame della documentazione pervenuta dall'UTC pur carente, frammentaria e confusa, possono intuirsi difformità intervenute sin dalla costruzione, in particolare inerenti alle elevazioni dei piani 2° e 3°, quindi comprendendo l'ufficio pignorato.

Pertanto all'abuso sostanziale, sebbene generico ipotizzato nel peggiore dei casi, corrisponde un costo totale di € 17.821,51 circa, comprensivo delle spese tecniche, tutto già detratto in stima.

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

acquisite (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 documenti inerenti alla pratica edilizia di riferimento n. 613 e precisamente:

1. Concessione edilizia n. 61/92;
2. Certificato di collaudo prot. n. 73805 del 18/10/1983;
3. Procura della Repubblica di Roma - Decreto di esibizione e verbale di acquisizione atti.

Accertamento della sanabilità dell'immobile:

Presunto abuso edilizio insanabile

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate ai capi precedenti, l'immobile pignorato e nuovamente identificato in perizia, non presenta nella complessiva consistenza, le condizioni di certa conformità edilizia – urbanistica, ovvero ritenuto interessato da abuso edilizio, insanabile.

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 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 € 696,00 in 4 rate trimestrali di € 174,00;
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 ammonta a:
 - a. ufficio - esercizio 2020 € 468,00 + posto auto € 27,00=€ 495,00;
 - b. ufficio - esercizio 2021 € 660,00 + posto auto € 36,00=€ 696,00;
 per il totale complessivo di € 1.191/00.
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 € 90.700,00 (€ novantamilasettecento/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 – ASSOVI B – 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 a ufficio dell'immobile, ha richiesto l'espletamento dell'APE, come previsto dal DM 26/06/2015, cui è attribuito il seguente numero di codice identificativo **5807922000601334**, protocollo n. **216771** del **03/03/2022** valido fino al 03/03/2032, che pone l'immobile in classe C.

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 venduto 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 ufficio, è fattivamente libero 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 n. 61/1992 del 07/05/1992;
12. collaudo statico;
13. acquisizione Procura della Repubblica;
14. stralcio di mappa;
15. planimetrie catastali ante CTU;
16. elaborato Docfa di variazione dell'ufficio con planimetria catastale;
17. ricevuta di avvenuta variazione catastale dell'unità trattata;
18. visure a catastali post CTU dell'unità trattata;
19. visure dei confinanti;
20. corrispondenza con l'amministratore del condominio;
21. stato partecipazione condominiale e millesimi;
22. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
23. APE (Attestato Prestazione Energetica);
24. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
25. 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'ufficio (pag. 5);
- planimetria catastale dell'ufficio ante CTU (pag. 5)
- stralcio di visura del posto auto ante CTU non soggetto a variazione (pag. 5)
- planimetria catastale del posto auto ante CTU non sogget. a variazione (pag. 6)
- stralcio visura dell'ufficio post CTU (pag. 6)
- planimetria catastale dell'ufficio post Docfa del CTU (pag. 7)
- foto aerea (pag.8);
- individuazione zona omogenea e localizzazione su stralcio di PRG (pag.11-12);
- NTA del PRG (pag.12);
- stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 13-14)
- Bando di vendita (pag.19).

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato



(Reg. delle E. I. N°145/2021)
BANDO di VENDITA
2° LOTTO

- **Ufficio** in centro commerciale, parte di un edificio sito al civico n. 41 di Via dei castelli Romani in Pomezia (RM) distinto in catasto fabbricati al F. 9, p.lla 989, sub 517, piano 2°, int. 12/A, categoria A/10, CI 1^, di vani 2.5 e S. catastale totale m² 53,00, S. rendita € 794,05;
- **posto auto** stesso stabile F. 9 p.lla 989, int. 9, distinto al sub 577, piano T, categoria C/6, CI 3^, consistenza m² 13, S. catastale totale m² 14, rendita € 41,63.

Tutto in ditta:

[REDACTED]

L'ufficio munito di ascensore è composto da ingresso, studio, bagno, ufficio, archivio e posto auto scoperto, raggiungibile dall'esterno, tutto delle dimensioni: "Su interna" m²46,61; "Snr esterna" m²13,00 (posto auto); H interna dell'ufficio m 2,75.

Zona "L2" di PRG, ritenuto *difforme, insanabile*. 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; scadente stato di conservazione degli elementi costitutivi, compresi impianti; il terreno sede dell'edificio non è gravato da usi civici.

Confina per un lato con corridoio comune, vano ascensore ed int.13/A di proprietà Colangelo Luciano, e su lato opposto con int. 11/A di proprietà Vagli Paola, salvo altri. L'accesso avviene direttamente da corte attraverso portone, andito e scala condominiale.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 90.700,00

(€ novantamilasettecento/00);

Li, 10 marzo 2022

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

