



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

G. E. Dott. Enrico Colognesi

E.I. N. 432/2022

PROCEDENTE: -----GARDANT LIBERTY SERVING SpA

ESECUTATA: ----- XXXXXXXXXX

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

1° LOTTO

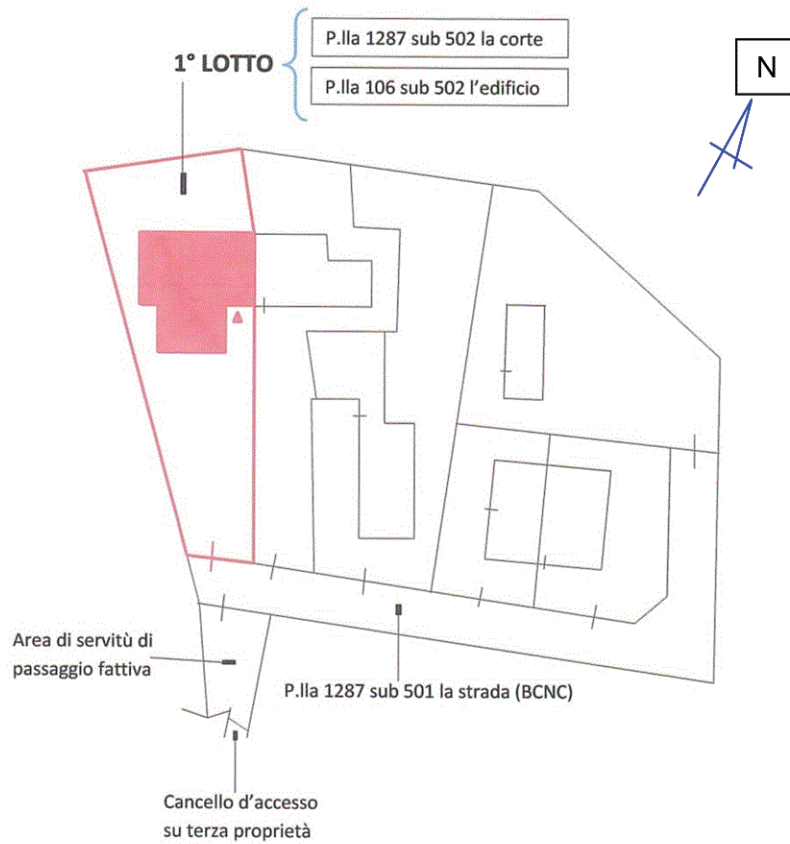
Note introduttive generali

Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato	20/02/2023;
Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario	Avv. A. Chieppa;
Giuramento del CTU	27/02/2023;
Espletamenti in atti di nomina dal	n.1 al n. 24;
Fissazione udienza al	15/09/2023;
Deposito della relazione preliminare di controllo documenti ex art. 567 Cpc	14/03/2023;
Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza)	16/08/2023;
Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza)	31/08/2023;
Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)	05/09/2023;
A seguito di n. 2 proroghe autorizzate l'udienza è stata differita al	21/03/2024.
Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza)	20/02/2024;
Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza)	06/03/2024
Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)	11/03/2024

Descrizione sintetica di parte del più ampio complesso pignorato, formante il 1° lotto:

trattasi di un fondo edificato in stato di abbandono ed attualmente irraggiungibile a causa di abbondante e fitta vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso, sito in Velletri (RM) Via Circonvallazione Appia, 7, originato dagli aggiornamenti cartografici e censuari (T.M. + Ridefinizione ed attribuzione di corte E.U.) sia del vetusto fabbricato esistente, che della maggiore area urbana circostante per tre lati, (BCNC all'intero complesso originario), operati dal CTU presso il catasto, con attribuzione di nuovi identificativi graffiati tra loro, a formare un'unica unità immobiliare con corte esclusiva,

accessibile dalla strada comune, anch'essa derivante dalla modifica d'Ufficio, come si evince dalla monografia che segue.



Tali variazioni sono definite in funzione della possibile operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, ovviamente previo avvio di adeguati procedimenti edilizi, conformi, che meglio si spiegano nel successivo capo "urbanistica".



Localizzazione del complesso immobiliare, come appare nella situazione attuale

INDICE

(gli espletamenti sono trattati nell'ordine di argomenti simili e non in progressione numerica)

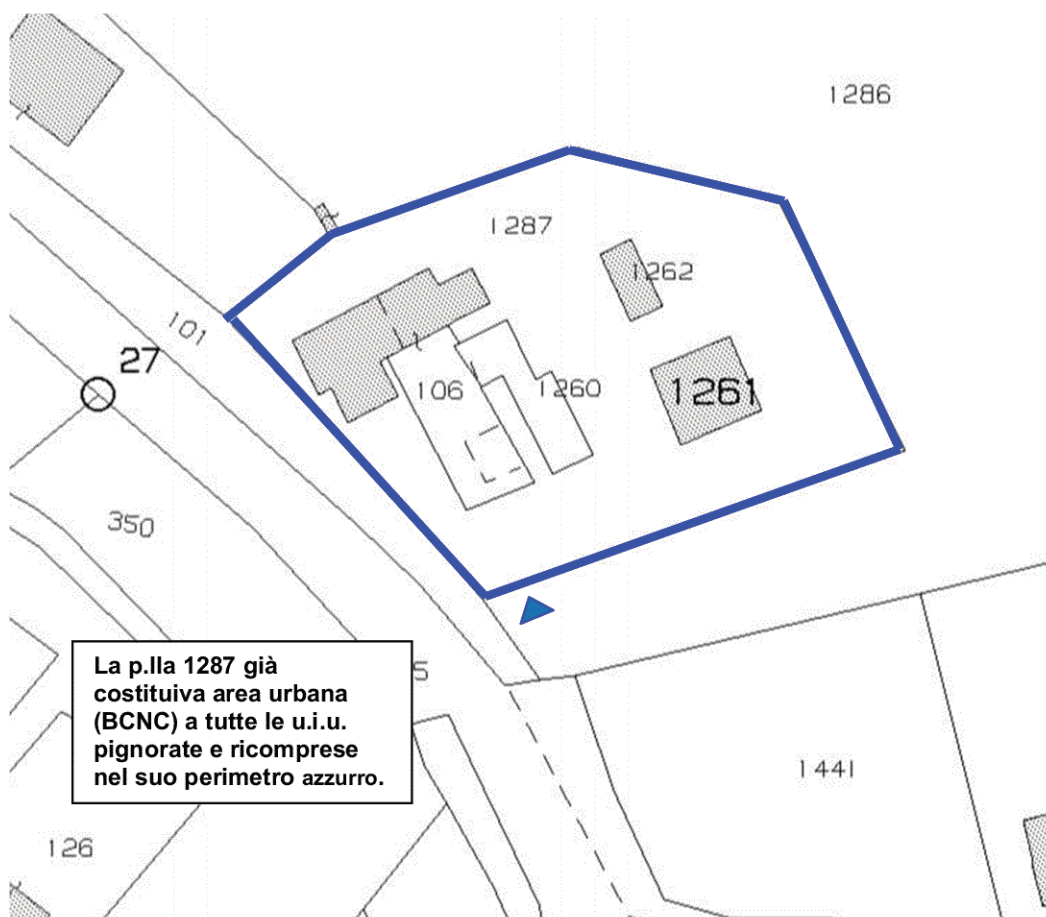
N°	Capitolo	pag
	<u>Del bene come pignorato</u>	
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	4
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	5
2°a)	Identificazione del bene pignorato	5
2°b)	Confini	6
2°c)	Descrizione sommaria	11
2°d)	Conformità del pignoramento	13
12°	Precisazioni ed espletamenti tecnici	13
13°	Servitù di passaggio	13
3°	Possesso ed occupazione	14
4°	Formalità pregiudizievoli	14
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	14
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	15
7°	Sanabilità edilizia	20
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	20
8°	Censi, livelli ed usi civici	20
9°	Partecipazione condominiale	21
10°	Stima	21
15°	APE	24
16°	Formazione dei lotti	25
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	25
18°	Possesso e detenzione degl'immobili, acquisizione documentale	25
	Elenco allegati	25
	Bando di vendita	27

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:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente il 06/02/2023, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo, da relativa integrazione, stralcio di mappa ed ispezione ipotecaria estratta in pari data, per notaio in Corleone Dott.ssa Giulia Messina Vitrano e comprendente nel testo l'identificazione catastale degli immobili esecutati, nonché dalla relazione preliminare depositata il 14/03/2023, dalla delegata Avv. Antonia Chieppa, 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, inoltre si riscontrano corretti tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, più appresso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili.



Stralcio di mappa

(è contornato in azzurro l'intero cespite pignorato, localizzato e distribuito sul terreno nello stato attuale)

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 complesso immobile come pignorato, in massima parte a destinazione abitativa, è per l'intero di proprietà della ditta esecutata "██████████", cui l'acquisto è avvenuto con atto di compravendita per Notaio E. M. Capecelatro il 06/08/2008, rep. N. 72669/20904 ██████████ sua volta pervenutane al possesso per successione e tacita accettazione.

È esclusa l'esistenza di convenzioni matrimoniali, in quanto l'intero cespite pignorato è di proprietà della società esecutata.

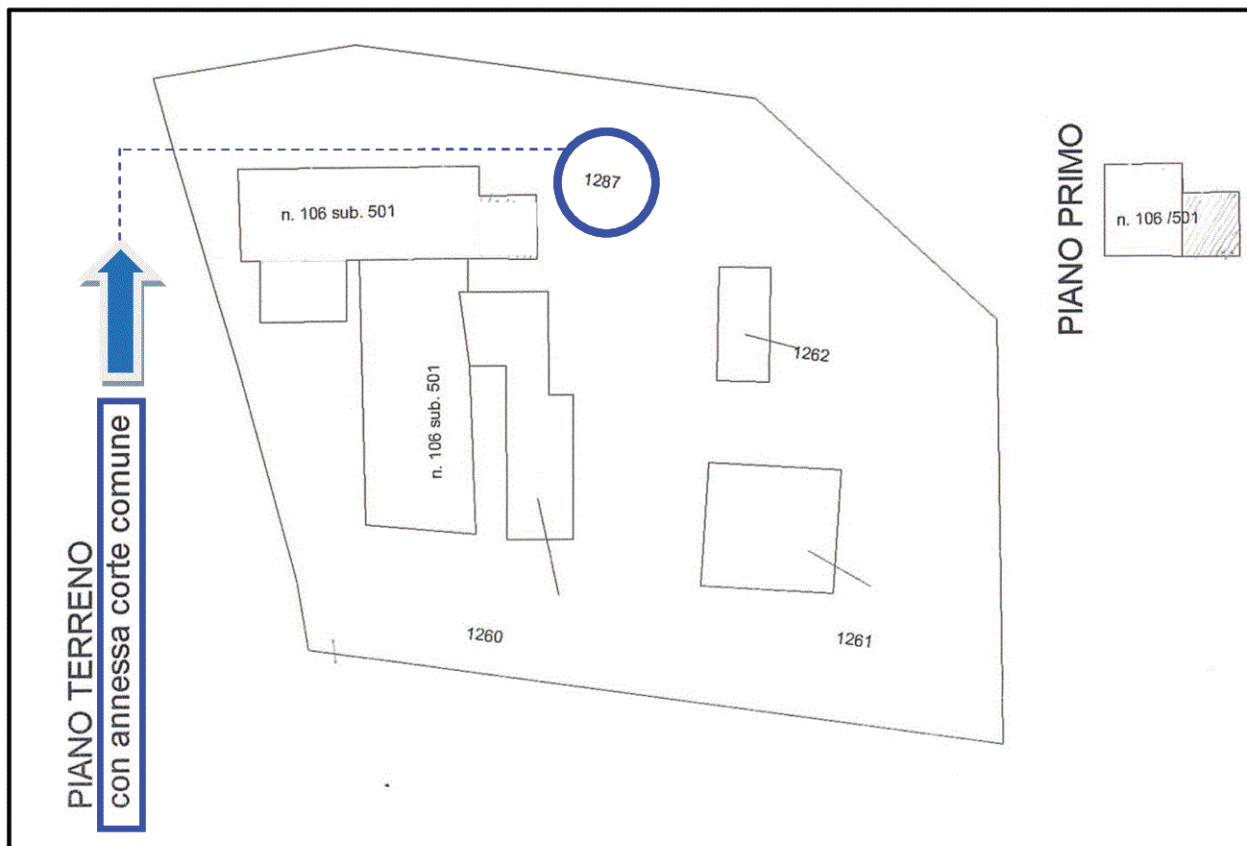
2° quesito – Identificazione e corrispondenza al pignoramento, previo necessario accesso,

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):

nell'atto di pignoramento, emerge la seguente, corretta identificazione originaria degli immobili, accertata dal CTU con i sopralluoghi del 30/03/2023; 11/05/23 e 31/10/2023 come da relazioni e verbali, tutti siti in **Velletri (RM), Via Circonvallazione Appia civ.7, in catasto fabbricati al F. 67 e distintamente:**



Elaborato planimetrico ante CTU del 15/03/2007

- A) p.lla 1261, sub 1, cat A4, cl. 4[^], vani 3,5, piano terra, S catastale totale m² 55, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 198,84;
- B) p.lla 1261, sub 2, cat A4, cl. 4[^], vani 4, piano terra, S catastale totale m² 71, escluse aree scoperte m² 71, rendita € 227,24;
- C) p.lla 1260, cat A4, cl. 4[^], vani 6,5, piano terra, S catastale totale m² 116, escluse aree scoperte m² 116, rendita € 369,27;
- D) p.lla 1262, cat C2, cl. 7[^], consistenza m² 32, piano terra, S catastale totale m² 39, rendita € 71,06;
- E) p.lla 106, sub 501, cat A4, cl. 4[^], vani 12,5, piano terra e primo, S catastale totale m² 271, escluse aree scoperte m² 245, rendita € 710,13.

Tuttavia incompleta perché **agli immobili così pignorati deve essere inclusa coerentemente l'area distinta in catasto fabbricati col n. 1287 di m² 2.243,00 in quanto ENTE URBANO e BCNC a tutti gli edifici esistenti nel suo perimetro.**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al **29/01/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di VELLETRI (L719) (RM)

Foglio 67 Particella 1287

Indirizzo: CIRCONVALLAZIONE APPIA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. RM0325397 in atti dal 15/03/2007 FUS CDU DA TINAIÀ E MAG AD ABITAZ (n. 28203.1/2007)

> **Dati identificativi**

Comune di **VELLETRI (L719) (RM)**
 Foglio 67 Particella 1287
 Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 15/03/2007 Pratica n. RM0325397 in atti dal 15/03/2007 FUS CDU DA TINAIÀ E MAG AD ABITAZ (n. 28203.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VELLETRI (L719) (RM)

Foglio 67 Particella 1287

Tale area non citata nell'elenco degli immobili pignorati, è inclusa dallo scrivente ausiliare, anche in ragione della sua partecipazione a costituire garanzia posta per il rilascio del relativo mutuo, cui le insolvenze sono a motivo del processo, nonché essendo di proprietà della stessa Società pignorata, come precisamente tutto quanto sopra, in ditta [redacted] proprietà 1/1.

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):

L'immobile complessivamente pignorato come nella conformazione ante CTU, **confina** frontalmente con la p.lla 101, per tre lati con terreno n. 1286 e per un breve tratto con la p.lla 104.

L'intero complesso immobiliare, pignorato è privo di regolamento condominiale e tabella millesimale di proprietà generale per la manutenzione delle pertinenze comuni, costituite dalla corte e dai servizi.

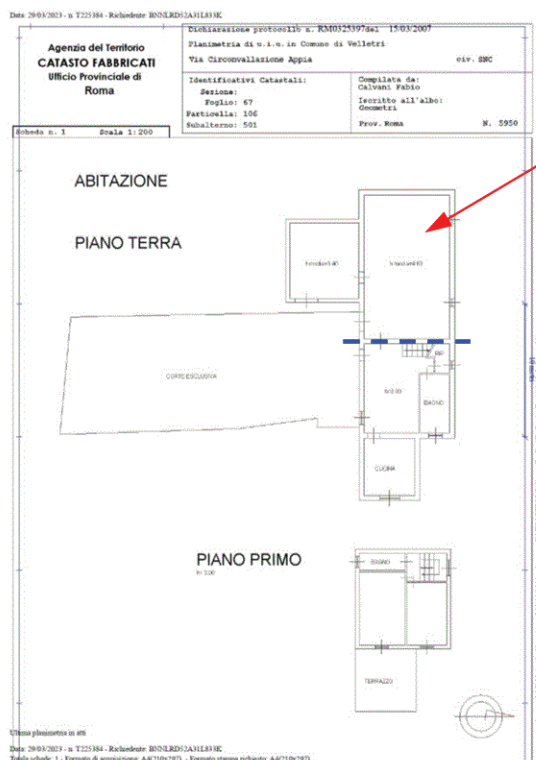
Più appresso è il calcolo millesimale definito dallo scrivente CTU per la manutenzione e conservazione delle parti comuni previste in progetto di trasformazione, resosi necessario ai fini prioritari e primari della vendita all'asta e/o dell'eventuale recupero della Società pignorata, anche solo parziale del cespite coinvolto.

Nello specifico la descrizione dello stato originario del cespite pignorato, che comprende la pluralità di edifici spiegata, si concentra d'ora in avanti su quella porzione di fabbricato e di terreno che ne derivano ed aventi relazione materiale con il progetto di trasformazione ed in particolare appartenenti a questo primo lotto.

L'identificazione catastale, originaria, già riportata al capo precedente, è dimostrata dall'E.P. inserito a pagina n. 5 e dalle visure con planimetrie catastali ante CTU, che rispettivamente seguono:

Dati della richiesta		Comune di VELLETRI (Codice:L719)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Foglio: 67 Particella: 106 Sub.: 501										
INTESTATO												
I		02301220808*	(1) Proprietà 1/1									
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	106	501			A/4	4	12,5 vani	Totale: 271 m ² Totale: escluso area cospicua: 245 m ²	Euro 710,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CIRCONVALLAZIONE APPIA n. 7 Piano 1-1										

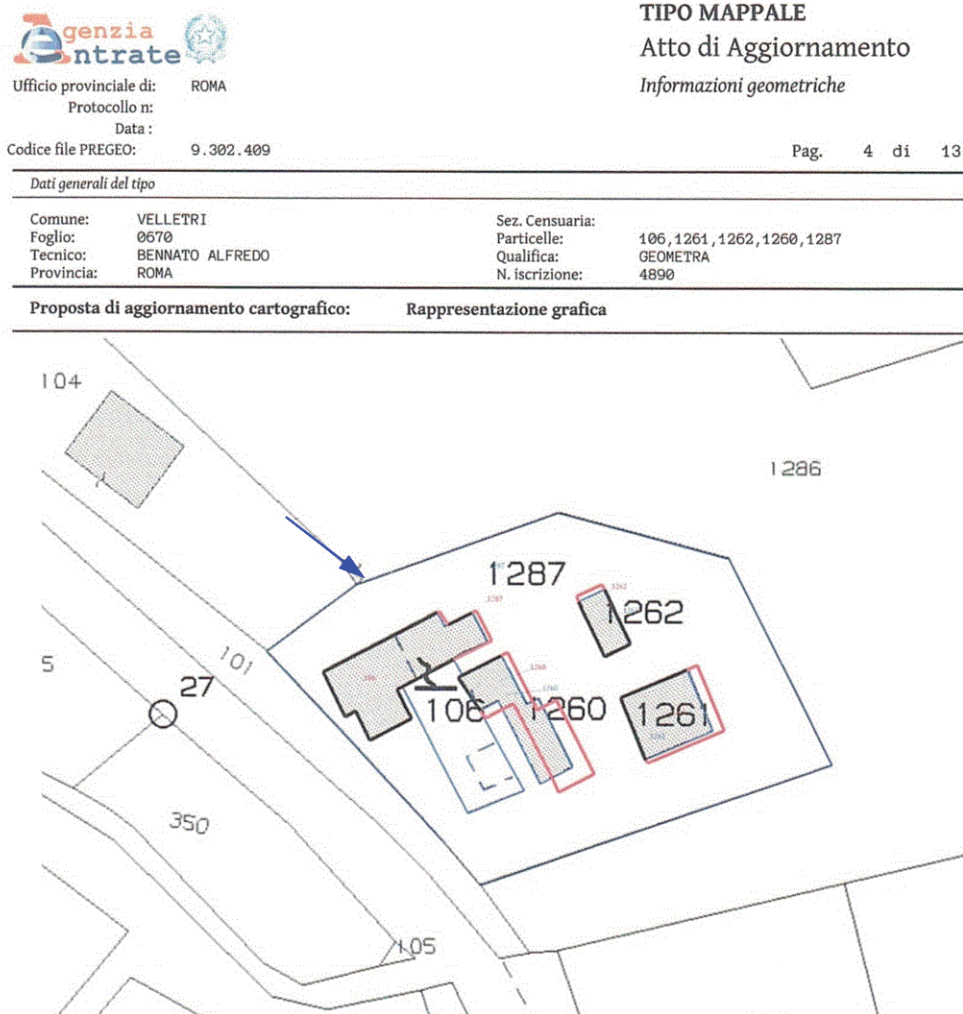
Stralcio di visura dell'intero edificio ante CTU



Planimetria catastale dell'edificio originario - ante CTU

La visura e la planimetria che precedono, descrivono l'edificio n. 106 nella consistenza attuale, ovvero quale unica unità, rispetto al successivo progetto di trasformazione redatto dal CTU, che lo divide invece in due unità distinte ed autonome, sulla linea di tratteggio azzurra riportata sul disegno stesso.

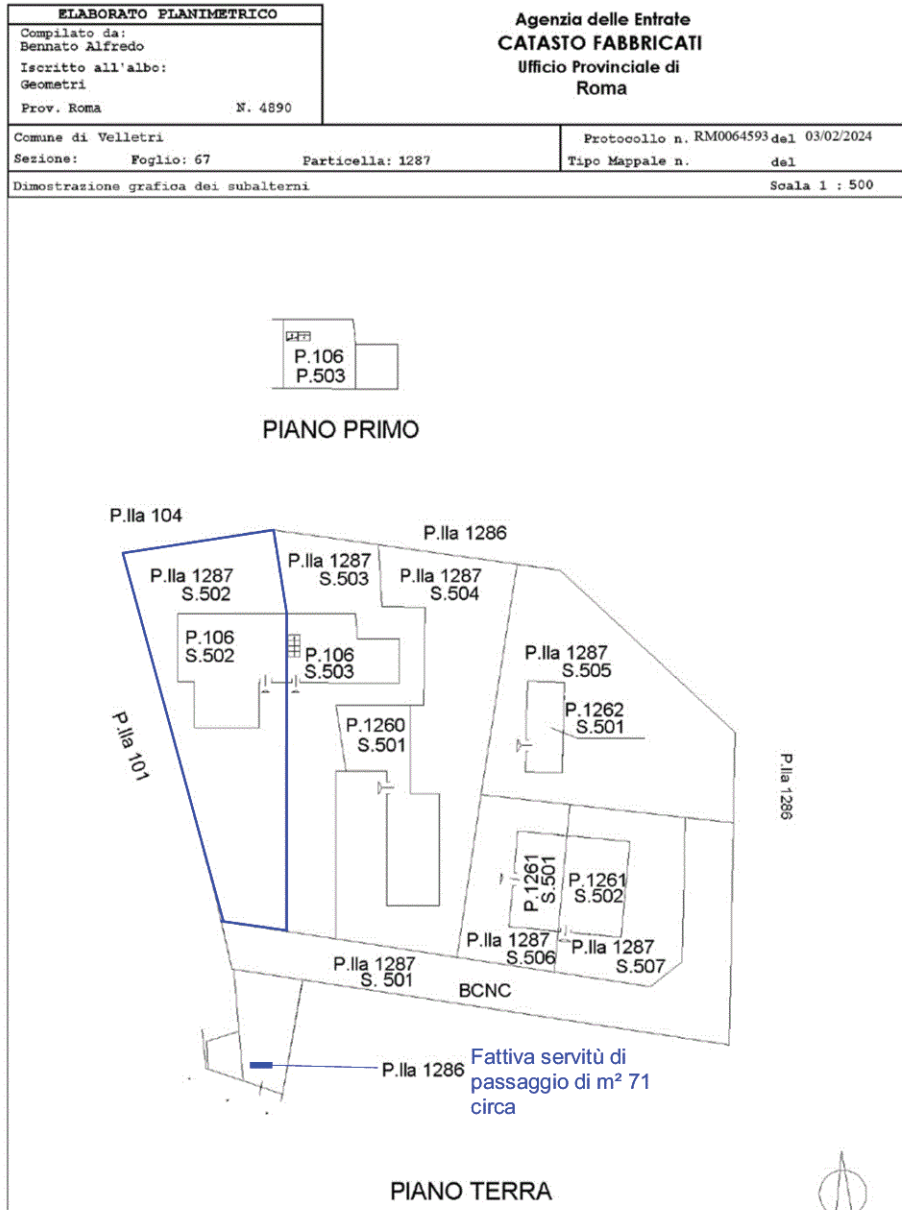
Con i sopralluoghi e principalmente dai confronti cartografici operati, sono emerse delle differenze tra la localizzazione grafica e quella effettiva sul terreno dell'intero edificio, rendendo necessario predisporre e depositare **presso il catasto terreni il Tipo Mappale prot. n. RM0047378 del 26/01/2024**, atto a correggere la posizione e la SL, reale, come rilevata dalle planimetrie catastali del fabbricato di che trattasi ed in particolare della porzione di edificio trattato nel 2° lotto.



È stato necessario inoltre preparare e consegnare al catasto fabbricati anche i seguenti espletamenti:

1. **Ridefinizione di ente urbano** (corte) frazionamento **su elaborato planimetrico prot. n.RM0064593 del 03/02/2024** secondo le indicazioni contenute nella circolare Agenzia delle Entrate N°11/E dell'08/05/2023;
2. **Do.c.fa prot. n.RM0064586 del 03/02/2024** con planimetria per la costituzione della nuova unità formata da porzione di fabbricato (come da frazionamento) ed attribuzione di corte esclusiva (da ridefinizione di più ampio BCNC);

il tutto indicato nel nuovo Elaborato Planimetrico, della unità interessata.



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2024 - Comune di VELLETRI(L/719) - < Foglio 67 Particella 1287 >

Elaborato Planimetrico post frazionamento del CTU



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024

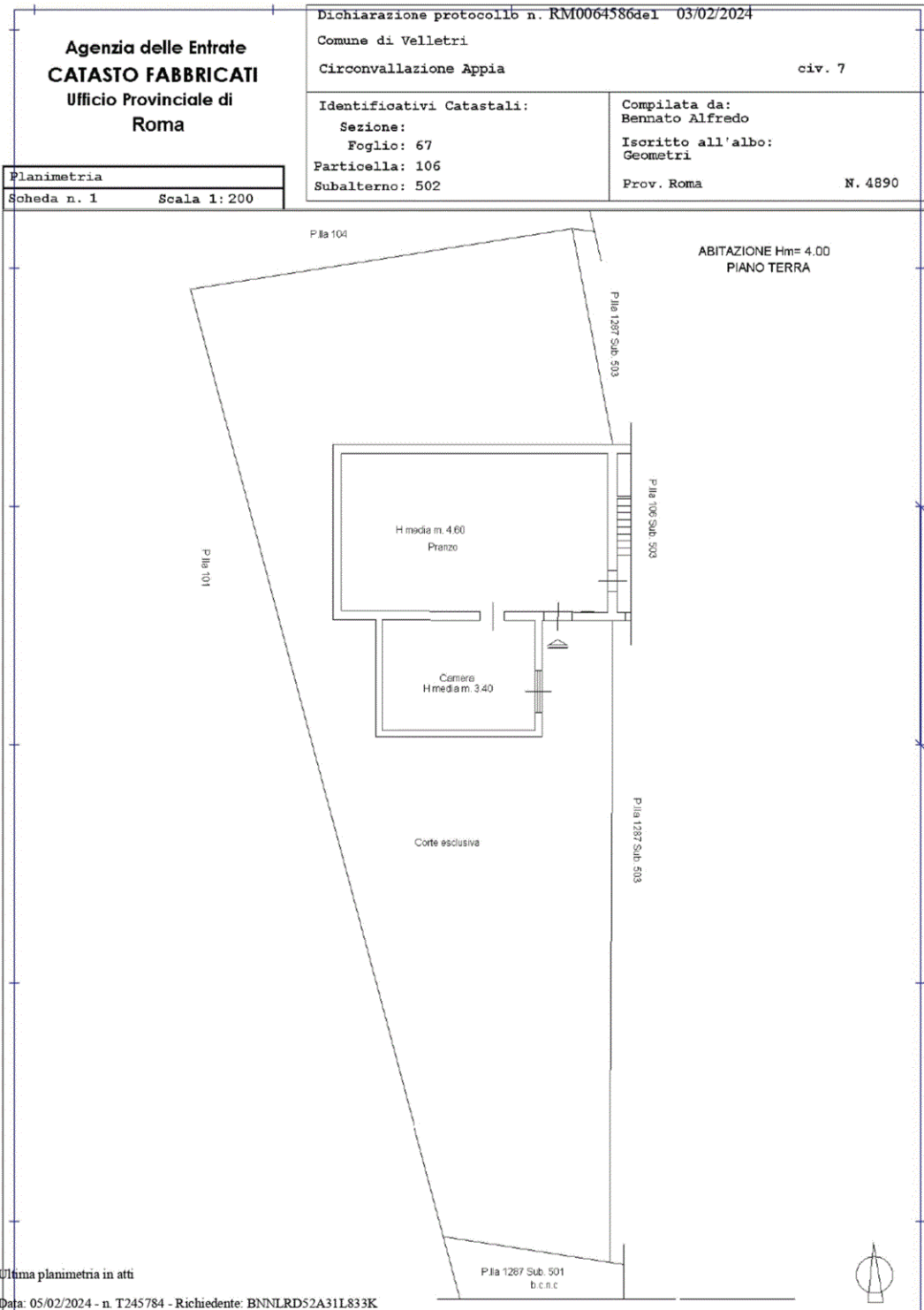
Data: 05/02/2024 Ora: 14.16.50 Segue
Visura n.: T225323 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VELLETRI (Codice:L719)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 67 Particella: 106 Sub.: 502

INT	[REDACTED]	02301220808*	(1) Proprietà 1/1
-----	------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 05/02/2024				DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		67	106 1287	502 502			A/4	4	6 vani	Totale: 140 m² Totale: caluse aree scoperte: 122 m²	Euro 340,86	VARIAZIONE del 03/02/2024 Pratica n. RM0064586 in atti dal 05/02/2024 FRZ - ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA (n. 64586.1/2024)			
Indirizzo				CIRCONVALLAZIONE APPIA n. 7 Piano T											
Notifica				Partita							Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Stralcio di visura, a seguito della variazione del CTU



Planimetria catastale post CTU

Dalle visure catastali conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, *l'immobile esecutato risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM) in Via Circonvallazione Appia, 7, al F.67, p.lla 106 sub 502 piano T, categoria A/4, cl 4^A, vani 6, S. catastale totale m² 140, S. totale escluse aree scoperte m² 122, Rendita € 340,86 e p.lla 1287, sub 502 graffiati; tutto in ditta: [REDACTED], proprietà 1/1.*

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, l'intero edificio pignorato in particolare, rispetto alla precedente situazione planimetrica e censuaria, presenta le seguenti differenze:

L'originario edificio distinto al n. 106 è stato frazionato in due porzioni di cui quella pignorata è distinta al sub 502, ciò ha determinato anche la diversificazione dei vani e della rendita, oltre l'attribuzione di corte esclusiva;

Dalle opportune verifiche tecniche emerge che sono in comune le strutture portanti del fabbricato tra loro aderenti con la restante porzione di esso e collaboranti da cielo a terra, il tetto, la strada comune di accesso ed i confini.

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 tre sopralluoghi nei giorni: 30/03/2023 dalle ore 08:30 fino alle 09:30 per una prima ricognizione, il giorno 11/05/2023 dalle ore 16:00 fino alle ore 17:00 per accesso congiunto alla custode giudiziaria ed infine il 31/10/2023 dalle 10:35 alle 11:50 per il miglior accesso possibile dopo il taglio parziale della vegetazione, accompagnato da persona di fiducia della pignorata società, in cui il cancello d'ingresso si è presentato divelto a seguito di tali lavori, come dai processi verbali redatti, allegati alla presente. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona;
2. rilievo fotografico dell'esterno;
3. accertamento delle consistenze catastali dell'immobile su cartaceo;
4. deduzione dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi attraverso documenti planimetrici.

Descrizione

Attualmente l'immobile è parte di un complesso edilizio sorto in epoche diverse, tra il 1929 ed il 1965, con localizzazione disordinata ed in gran parte spontanea, su terreno ben distinto nella sua estensione, che costituisce la corte comune, circostante all'intero insediamento.

Giace a quota sensibilmente inferiore rispetto al contesto, su terreno a giacitura inclinata che, dalla Circonvallazione dove trova accesso, si svolge verso il lato opposto. La stima del complesso, che si presenta vetusto e abbandonato, è improntata all'ipotesi della demolizione e ricostruzione, ovvero secondo il criterio di "trasformazione" fino a determinare il V del suolo, come suddiviso in lotti ai fini della vendita all'asta giudiziaria, cui è conferita una quota esclusiva di esso, coerente alla posizione disorganica degli edifici.

La fabbrica di cui è parte l'abitazione pignorata con questo primo lotto, si erge per un piano fuori terra, registra la vetustà di quasi 90anni e costituisce con gli altri fabbricati realizzati nel 2° dopoguerra, uno dei più vecchi nuclei residenziali, isolati posti sulla parte ultra periferica del quadrante Sud del Comune di Velletri (RM), su territorio fiancheggiato dalla direttrice d'accesso di Circonvallazione Appia.

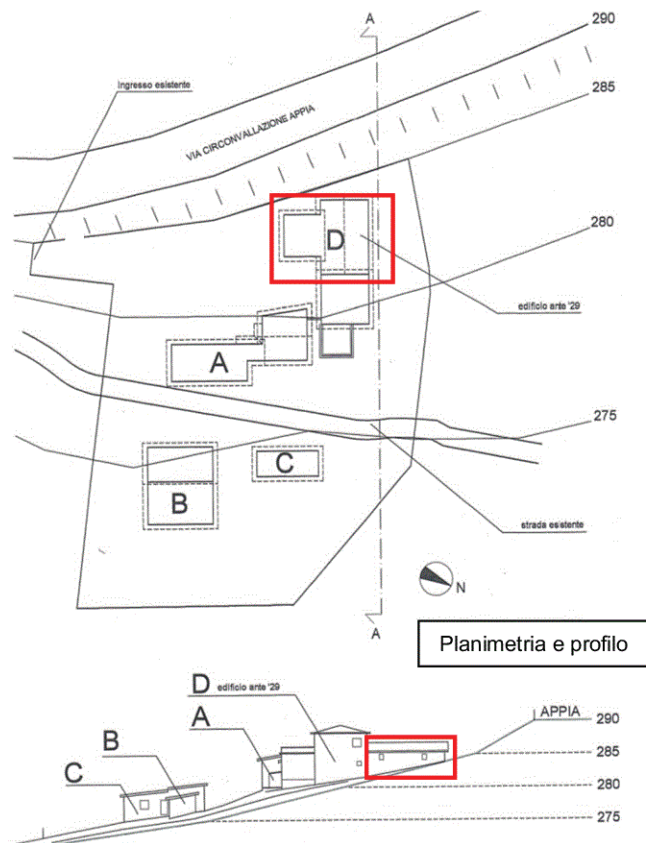
È posizionato a circa m. 10 di distanza dal ciglio stradale e ad una quota inferiore di circa m. 5.00, come si evince dalla planimetria e dal relativo profilo che seguono.

Attualmente per la porzione edificata di che trattasi è possibile eseguirne solamente la demolizione e la ricostruzione con aumento del 20% del suo volume, secondo le tecnologie edili più avanzate.

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 nello sviluppo della relativa stima allegata a questa perizia.

L'abitazione pignorata posta al piano T è porzione di edificio esistente, si presenta in pessime condizioni di conservazione, da cui la necessità di ricorrere alla demolizione e ricostruzione delle murature, come in precedenza accennato, giungendo al valore del suolo attraverso la stima per trasformazione.

L'immobile allo stato attuale è fattivamente composto **al piano T** da due ampi vani rispettivamente di m² 74.99 e m² 29.85, privo di servizi così per effetto del frazionamento volumetrico, finalizzato per l'appunto al suo abbattimento e ricostruzione;



A seguito di aggiornamento catastale compiuto dal CTU, il cespite pignorato è nuovamente distinto in catasto di Velletri al **F 67, p.IIa 106, sub 502 l'edificio e p.IIa 1287 sub 502 la corte esclusiva, graffiati.**

La superficie dell'intero immobile, nello stato di fatto in cui si trova a seguito di frazionamento, è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'allegato elaborato di stima analitico-comparativa, con planimetrie architettoniche correlate.

Localizzazione

L'immobile pignorato è quindi ubicato nella periferia di Velletri (RM), lontano da quelle più commerciali del centro cittadino, non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico, tuttavia non essenziale e non rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune. Le condizioni intrinseche oggettive dell'immobile sono totalmente pessime.

A seguito delle variazioni apportate dal CTU l'immobile pignorato e costituente questo 1° lotto è confinante per un lato con p.lla 101, per un altro lato con p.lla 104 ed infine aderente a porzione di fabbricato distinta con p.lla 106 sub 503 e per lo scoperto con corte p.lla 1287 sub 503.

Attuale consistenza planimetrica

“Su”..... m²104,84
“Snr” esterna (corte)m²387,44
H interna: piano T = m. 4,00.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è verosimilmente in pessimo stato di conservazione, pur presentando in equilibrio statico le proprie strutture, che tuttavia motiva la determinazione del progetto di trasformazione e pertanto di demolizione e ricostruzione secondo criteri antisismici. Attualmente al territorio della città di Velletri (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 data in atto di pignoramento è corretta ed inequivocabile; si riafferma che a seguito delle variazioni catastali presentate ed inerenti il cespite pignorato, si sono determinate modifiche censuarie rispetto ai precedenti classamenti, che tuttavia non compromettono la sua inequivocabile identificazione catastale e la sua continuità storica catastale.

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 e storicamente continui a quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU, di frazionamento e variazione catastale dell'edificio con attribuzione di corte esclusiva per:

- a) ridefinizione della corte con **Do.c.fa. prot. n. RM0064593 del 03/02/2024;**
- b) frazionamento di fabbricato ed attribuzione di corte esclusiva con **Do.c.fa. prot. n° RM0064586 del 03/02/2024;**

Per l'effetto si richiama che l'unità trattata posta al piano T. assume i seguenti nuovi identificativi al F.67 di Velletri (RM) p.lla 106 sub 502 il fabbricato e p.lla 1287 sub 502 la corte esclusiva; entrambe come meglio specificati 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'unità pignorata, come variata in catasto dal CTU è autonoma, con accesso previsto dalla corte esclusiva, **non gravata da livello e/o da usi civici**.

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 libero ma irraggiungibile per la fitta vegetazione spontanea ed in stato di abbandono.

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:

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.

Inoltre non risultano gravare vincoli connessi al suo carattere storico – artistico, né quelli di natura condominiale.

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 agli immobili eseguiti

1^ sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano altri pignoramenti.
- per altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali e/o altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria, a carico dell'immobile pignorato;

- atti di asservimento urbanistici: dagli accertamenti esperiti presso l'UTC di Velletri non risultano atti di asservimento urbanistico;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – non risultano provvedimenti d'assegnazione che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

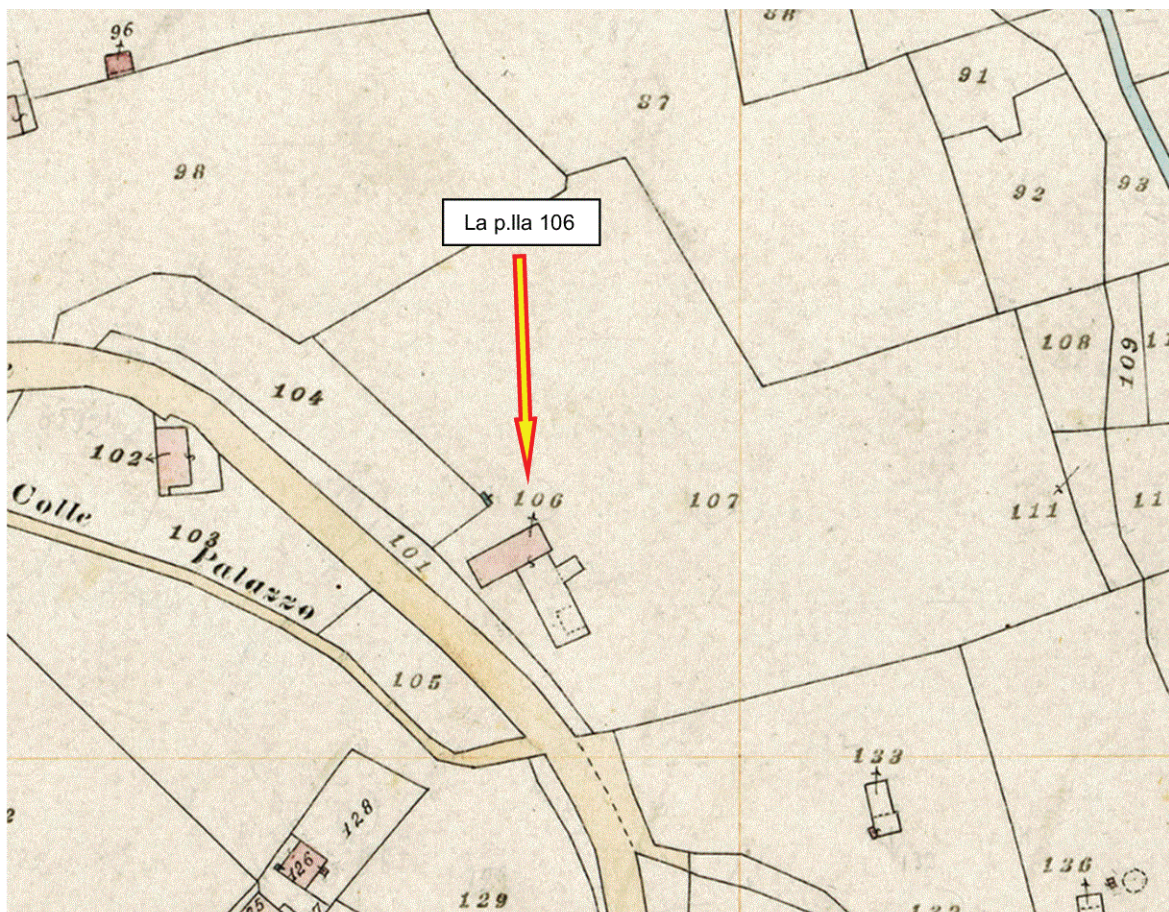
Pertanto non risulta l'esistenza di altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente.

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 pignorato, che comprende l'unità trattata in questo primo lotto, risale ad epoca anteriore al 1942 almeno e verosimilmente anche precedente al 1929, ovvero in parte esistente all'impianto catastale del 1934/36, che si riporta sotto ed in parte per quanto al corpo aggiunto, modificata presumibilmente a seguito dell'obbligo di denuncia delle variazioni catastali relative al possesso di immobili, di cui all'art 20 del R.D.L. n. 652 del 13/04/1939.



Impianto catastale 1934/1936

STRUMENTI URBANISTICI



Stralcio di vigente variante al PRG (comparto M3)

La variante generale al PRG per l'aggiornamento delle zonizzazioni, fu approvata con DGR n. 66 del 14/02/2006 ed individua il fondo edificato di che trattasi in zona "M" Insedimenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) ART. 24:

"Tale zona è destinata a costituire il sistema direzionale e terziario di interesse urbano per il riequilibrio del tessuto urbanistico del quadrante orientale della città, realizzando altresì il verde pubblico ed i servizi di cui sono carenti le aree interessate.

All'interno della zona omogenea M sono consentite prevalentemente attività di terziario pubblico e privato come sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, attività bancarie e finanziarie, sedi amministrative pubbliche e private, servizi culturali, strutture ricettive alberghiere, sedi sociali.

La zona M è divisa nelle seguenti sottozone:

M1 - Direzionale di ristrutturazione urbana;

M2 - Direzionale di sviluppo;

M3 - Direzionale misto residenziale;

M4 - Direzionale misto di riqualificazione;

M5 - Turistico alberghiera.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati dovrà essere approvato il «Piano del Commercio» fissando i criteri per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, nonché dei parcheggi secondo le modalità previste dalla L.R. n. 33/99. 35

In questa zona la Variante al PRG si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata tramite comparti minimi di intervento di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti direzionali, terziari e residenziali (ove previsto) gli spazi pubblici dimensionati secondo quanto segue. Per la parte residenziale 25 mq/ab e per le altre zone 18 mq/ab."

– e sottozona "M3", come di seguito ART. 24.3:

"Tale sottozona è destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza. Per essa valgono le norme di cui alla sottozona M1 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità, che è di 1,5 mc/mq, e con l'aggiunta per quanto riguarda le destinazioni delle categorie a) e g) a quelle già consentite in detta sottozona.

La residenza è consentita entro il limite del 40% del volume ammissibile. Sono altresì consentite le destinazioni di cui alla categoria g) dell'art. 7 con esclusione delle attività insalubri e moleste.

Tuttavia giova precisare che il fondo edificato di che trattasi, come determinato d'Ufficio con frazionamento urbano e compreso nel comparto indicato nel grafico che precede, campito con colore bianco con larghe rigature celesti, trasversali, non può essere trattato singolarmente con interventi autonomi e svincolati dal comparto di appartenenza come definito in variante strumentale, se non per demolizione e corrispondente ricostruzione, nonché delocalizzazione e posizione, laddove sussistano le distanze previste dal D. 02/04/1968 N.1444, sempre con l'applicazione dell'art. 6 (interventi edili diretti) della L.R. n.7 del 18/07/2017 <<Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio>> che prevede:

• **E' sempre possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia ovvero di demolizione e ricostruzione con incremento massimo del 20% della volumetria o SUL esistente.**

- Per gli edifici produttivi la percentuale di incremento non può superare il 10% della superficie coperta.
- Sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso compatibili con le NTA dello strumento urbanistico vigente ovvero nelle categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/01.

**PREMIALITA'
APPLICABILI**



- Alla disciplina del cinema ed audiovisivo
- Alle strutture ricettive all'aria aperta come definite dalla lett. c) comma 1 art. 23 L.R. 13/2007

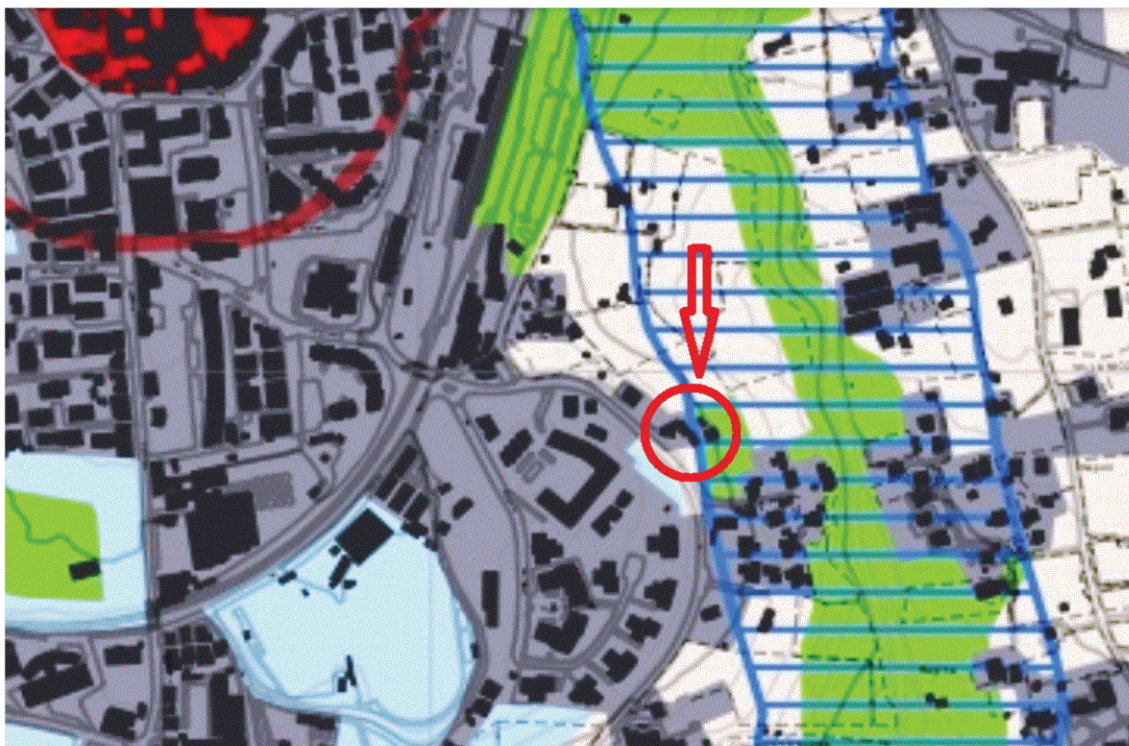
ESCLUSIONI





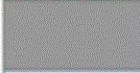



- Edifici ricadenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici del PTPR (art. 29 delle NTA).

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)
Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A



Stralcio della tav. A 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 ←
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Tav. B:



Stralcio della tav. B del PTPR

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo		

	aree urbanizzate del PTPR	
	limiti comunali	

Pertanto l'immobile pignorato non rientra nella zona condizionata dal vincolo espresso dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che al fabbricato di che trattasi, costruito in data di molto precedente al 1942, non corrisponde alcuna pratica edilizia e/o di condono edilizio, inoltre il terreno su cui sorge non è gravato da usi civici.

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 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 ed anche perché non sussistono nel caso di specie ragioni di sanatoria.

Dal confronto tra la situazione planimetrica attuale della porzione pignorata e quella proveniente dall'ipotesi di trasformazione descritta si evidenziano delle differenze date dal frazionamento da cielo a terra sia del più ampio fabbricato originario, sia della parte proporzionata della p.la 1287, a costituire corte esclusiva dell'immobile esecutato, cui è riconosciuta conformità urbanistica per effetto della data certa di costruzione.

SITUAZIONE REALE DELLA CONFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Non sono emerse difformità in genere. **Ad oggi non sussistono ragioni di sanatoria.**

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

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

Risposta al 14° quesito:

in ragione della costruzione dell'immobile pignorato in data precedente al 1942, non corrisponde alcuna pratica edilizia da dove estrarre documentazione interessante alla procedura; allo stato attuale non è soggetto ad alcuna sanatoria edilizia.

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:

I beni pignorati non sono gravati da censi livelli ed 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, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n.9, disp. att. c.p.c.) (link "vincoli od oneri condominiali");

Risposta al 9° quesito:

Le parti comuni sono limitate alla muratura portante in comunione, che secondo la trasformazione ipotizzata dal CTU, separa l'immobile pignorato dal resto dell'edificio.

Non risulta esserci un amministratore in carica per la gestione dell'attuale e più ampia corte comune e servizi del complesso immobiliare e non risultando nemmeno la costituzione di condominio; si presume verosimilmente non vi siano né millesimi, né alcuna partecipazione alle spese eventualmente sostenute.

Con il progetto di trasformazione che individua una porzione di edificio disposto al piano terra, munito di corte esclusiva, si è resa necessaria anche l'elaborazione di tabelle millesimali come di seguito per la manutenzione della prevista strada di accesso, visibile nelle planimetrie:

Tabella "A" di proprietà generale - manutenzione strada				
Lotto	Valore del suolo	coeff distan	valore virt	millesimo
1°	€ 93.350,00	0,80	€ 74.680,00	184,34
2°	€ 115.000,00	0,85	€ 97.750,00	241,29
3°	€ 83.200,00	0,90	€ 74.880,00	184,83
4°	€ 49.600,00	0,95	€ 47.120,00	116,31
5°	€ 68.900,00	1,00	€ 68.900,00	170,07
6°	€ 39.800,00	1,05	€ 41.790,00	103,15
tot	€ 449.850,00	---	€ 405.120,00	1000,00

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:**Articolazione delle stime**

Preliminarmente si richiama che non è stato possibile compiere un accesso all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, a causa della impenetrabile vegetazione spontanea ed infestante che ne costituisce tuttora impedimento, nonostante sia intervenuta una ditta specializzata, nel vano tentativo, economicamente sostenibile, di creare dei percorsi ammissibili, in sicurezza.

Quindi accertata la vetustà e lo stato di abbandono oggettivo dell'edificio pignorato, si rende necessario formulare l'ipotesi della demolizione e di ricostruzione per giungere alla determinazione del prezzo a base d'asta attraverso l'adozione del criterio di stima del "Valore di Trasformazione", ovvero di ricerca del valore del suolo edificabile per la consistenza ante operam (superficie lorda o volumetria esistente da abbattere e ricostruire) conformemente alla normativa urbanistica spiegata al precedente capo 6°, da realizzare nel rispetto delle leggi e discipline che regolano la materia edilizia ed in particolare, come nel caso che ci occupa, pari a nuovo insediamento residenziale.

Applicando quindi il sistema di stima **per trasformazione**, la ricerca del più presumibile valore di mercato si è concentrata esclusivamente sul suolo, seguendo passaggi nozionali coerenti e le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVIIB – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPIIL – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013, che comprendono:

- 1) Stima comparativa-analitica per la determinazione del valore edile-residenziale trasformato;
- 2) computo metrico e stima dei costi di demolizione;
- 3) stima comparativa del costo di trasformazione;
- 4) stima del valore del suolo, che costituisce il prezzo a base d'asta;
- 5) calcolo dei millesimi di proprietà generale per la ripartizione delle spese di manutenzione della strada di progetto ed il diserbo occorrente.

Posto che :

- Il Valore del suolo "**V**" si ottiene dalla formula composta da elementi matematici primari quali (**VBT-KT-KD-KE**) dove:
- "**VBT**" rappresenta il valore dell'immobile interessato, alla fine del processo di trasformazione, ottenuto da una prima stima analitico – comparativa, nello stato di normale agibilità di una costruzione nuova;
- "**KT**" indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione;
- "**KD**" i costi di demolizione dell'immobile da abbattere;
- ed infine "**KE**" la spesa necessaria per la eliminazione delle piante ed arbusti infestanti ed esistenti sul suolo.

Inoltre dai valori così detti secondari ed inerenti a:

- profitto "**P**" derivante dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed il relativo costo di costruzione;
- l'interesse "**q**" ovvero l'interesse dell'1,2% annuo da applicare alla durata della operazione di trasformazione;
- "**n**" numero di 3 anni necessari al compimento della operazione di trasformazione.

Nonché quei valori complementari riguardanti:

- "**Se**" sistemazione esterna dell'area di mq 387,44 è la superficie scoperta derivante dal frazionamento dell'intera corte (p.lla 1287 BCNC) ;
- "**Op**" onorari professionali;
- "**Sg**" spese generali;
- "**Oc**" oneri (concessori – P di C) derivanti dai procedimenti amministrativi da avviare;
- "**Of**" oneri finanziari;
- "**Sc**" spese di commercializzazione.

Altresì considerato che:

- il cespite di questo 1° lotto è costituito da porzione posta al piano terra, di un fabbricato esistente ed abbandonato da lungo tempo, già identificato complessivamente al F. 67 di Velletri p.lla 106.
- detta porzione edificata della **S** coperta di m² 120,00, deriva oltre che dal **TM n. RM0047378 del 26/01/2024**, elaborato per correzione della consistenza e della posizione dell'intero edificio, anche dai due Do.c.fa eseguiti sia per la ridefinizione dell'intera corte (già BCNC) distinta col n.1287 di m² 2.346,00, sia per l'attribuzione di corte esclusiva, di cui le rispettive variazioni catastali n.RM0064593 del 03/02/2024 e n.RM0064586 del 03/02/2024 graficamente evidenti dall'elaborato

planimetrico identificati al F. 67 di Velletri p.lla n. 106 sub 502 l'edificio e p.lla 1287 sub 502 la corte.

- Le consistenze del bene pignorato tra coperto e scoperto si evincono dalla nuova planimetria catastale e dal relativo E.P., mentre le superfici dei vani sono chiaramente indicate nella planimetria architettonica allegata al primo degli elaborati che seguono:

- Stima comparativo-analitica dell'immobile trasformato**, composta da una prima scheda che individua la Su interna, da una seconda scheda che attribuisce i coefficienti correttivi medi, dalla terza scheda che raccoglie i valori delle singole indagini di mercato e gli aumenti necessari per configurare una media teorica del più probabile valore di trasformazione ricavabile ed aderente al caso di specie, cui il suo sviluppo è **visibile nell'all.to n° 1 della presente perizia, da cui emerge il valore dell'immobile trasformato di € 373.800,00.**

Segue la ricerca del Volume lordo:

2		
Edificio 106/502	V demol. f.t.= m ³ 516,00	
Ricerca del Volume lordo (con incremento previsto dall'art. 6 LR 7/17)		
S. di sedime/coperta m ²		120,00
Incr. 20% del sedime	H media	V lordo (*)
144,00	4,30	619,20

3					
COMPUTO METRICO E STIMA DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE EDIFICIO già distinto in catasto fabbricati di Velletri al F. 67, p.lla 106, sub 502 - LOTTO 1					
N° ord.	Descrizione della somministrazione articolo della Tariffa dei prezzi per lavori edili - Reg. Lazio '22	Quantità		Prezzo	Importi Parziali
		unità mis.	Pos		
1	A 3.01.1.a - Demolizione totale di fabbricato...vxp Elevazione Fondazione	m ³	516,00		
		"	94,69		
		tot m ³	610,69	€ 11,05	€ 6.748,12
2	A 3.03.2.a - Trasporto a spalla d'uomo	m ³	61,07		
		tot m ³	61,07	€ 43,90	€ 2.680,93
	A 3.03.3.a - Trasporto con carriola	m ³	61,07		
		tot m ³	61,07	€ 24,27	€ 1.482,14
4	A 3.03.5.a - Carico e trasporto a discariche (peso specifico 1,645/m ³)	t	301,38		
		tot t	301,38	€ 23,65	€ 7.127,53
5	A 3.03.7.f - Costo per il conferimento dei rifiuti	t	301,38		
		tot t	301,38	€ 27,41	€ 8.260,70
Sommano					€ 26.299,43
			10,20% increm rival.	€	2.682,54
			20% modesta entità	€	-
			30% per man ordin	€	-
			7% per imprevisti	€	187,78
			3,5% sicur gener	€	920,48
Tot costo demolizione					€ 30.090,23

4			
Stima sommaria del costo di costruzione			
Descrizioni immobili in Velletri Foglio 67	S lorda m ²	prezzo /m ²	Tot presunto
Edificio p.IIa n. 106 sub 502 - Lotto 1	144,00	€ 1.229,00	€ 176.976,00

5				
Calcoli incidenze diserbo			S. p.IIa 1287= m ²	2.346,00
Totale spesa diserbo		€ 30.000,00	S di 6 lotti = m ²	€ 1.878,09
terreni A			strada B	Importo
Lotto	m²	incid. diserbo	incid. diserbo	totale (A+B)
1° L	387,44	€ 4.954,48	€ 1.234,37	€ 6.188,84
2° L	298,81	€ 3.821,10	€ 951,99	€ 4.773,09
3° L	440,36	€ 5.631,20	€ 1.402,97	€ 7.034,17
4° L	127,14	€ 1.625,83	€ 405,06	€ 2.030,89
5° L	167,64	€ 2.143,73	€ 534,09	€ 2.677,83
6° L	456,70	€ 5.840,15	€ 1.455,02	€ 7.295,18
strada	467,91	€ 5.983,50		
Totali	2.346,00	€ 30.000,00	€ 5.983,50	€ 30.000,00

Pertanto sulla scorta dei calcoli che precedono, delle %% applicate e delle valutazioni a corpo contenute nello schema "6" che segue, si determina il Valore del suolo, che costituisce il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato:

6		
Ricerca del valore del suolo, come da frazionamento (V)		
N°	Elemento di calcolo	Importo
A	"VBT" = valore immobile trasformato (all.to n. 1)	€ 373.800,00
A DETRARRE		
B	"KT" = costi di trasformazione	-€ 176.976,00
C	"KD" = costi di demolizione	-€ 30.090,23
D	"KE" = incidenza costi del diserbo	-€ 6.188,84
E	"n" = anni 3 all'1,2% di VBT	-€ 13.456,80
F	"Se" = 3% di KT	-€ 5.309,28
G	"Op" = 12% di KT	-€ 21.237,12
H	"Sg" = 2,5% di (KT+Se+Op)= €	-€ 5.088,06
I	"Oc" = 3% di VBT	-€ 11.214,00
L	"Of" = 2% di (KT+Se+Op+Sg)	-€ 4.172,21
M	"Sc" = 1,8% di VBT	-€ 6.728,40
Valore finale del suolo, tra coper e scoper		€ 93.339,06
Per arrotondamento		€ 93.350,00

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 5811124000955578, prot. n.195048 del 12/02/2024, valido fino al 12-02-2034, che pone l'immobile in **classe F**.

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:

l'immobile pignorato è vendibile con questo primo lotto, in quanto funzionale e comodamente fruibile nella sua interezza.

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:

l'immobile ricavato e ridefinito è pignorato per intero, non si presta ad alcuna ulteriore divisione in natura, sia per il valore intrinseco che esprime, sia per la comoda fruibilità che offre autonomamente.

Si ribadisce che, in ragione della destinazione, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare costituisca lotto a se stante.

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, **acquire** 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”); **acquire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;*

Risposta al 18° quesito:

l'immobile pignorato ha destinazione residenziale, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 ed essendo l'intero bene della Società a r. l. esecutata, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. Calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetria architettonica;
2. Visura catastale ante CTU;
3. Planimetria catastale ante CTU;

4. Do.c.fa. per frazionamento ed attribuzione di corte esclusiva, con planimetria catastale;
5. Ricevuta di avvenuta variazione catastale dell'immobile;
6. visura catastale post CTU dell'immobile;
7. APE (Attestato Prestazione Energetica);
8. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

Monografia del 1° lotto come definito	Pag 2
Foto aerea	“ 2
Stralcio di mappa	“ 4
Elaborato planimetrico ante CTU	“ 6
Stralcio visura intero edificio ante CTU	“ 7
Planimetria catastale edificio originario ante CTU	“ 7
TM ante CTU	“ 8
Elaborato planimetrico post CTU	“ 9
Stralcio di visura post CTU	“ 9
Planimetria catastale post CTU	“ 10
Planimetria e profilo	“ 12
Mappa d'impianto catastale 1934-36	“ 15
Stralcio di PRG vigente e localizzazione	“ 16
NTA di PRG	“ 16
Stralcio art. 6 LR 7/2017	“ 17
Stralci di PTPR tabelle A e B	“ 18
Bando di vendita	“ 27

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

