



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

ESECUZIONE N. 512/18

CREDITORE: ----- CHE BANCA! SPA
ESECUTATO: -----

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

1° LOTTO

Note introduttive generali

- CTU ----- **Geom. Massimo Bennato;**
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto ----- dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc ----- **Avv. Daniela Bucci;**
- Deposito della relazione preliminare ----- 15-01-2019;
- Giuramento del CTU ----- 27-03-2019;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 03-02-2019;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza* ----- 18-01-2019;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 23-02-2019;
- Fissazione udienza per il giorno ----- 05-03-2019;

A seguito di 1^a proroga autorizzata il 30-01-2019, nonché del rinvio dell'udienza al 09-07-2019, conseguono i seguenti nuovi termini, secondo quanto indicato dalla legge n.132/15:

- invio alle parti ----- (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 09-06-2019;
- *trasmissione note al CTU* --- (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 24-06-2019;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 29-06-2019;

A seguito di 2^a proroga autorizzata il 10-06-2019, nonché del rinvio dell'udienza al 15-10-2019, conseguono i seguenti nuovi termini, secondo quanto indicato dalla legge n.132/15:

- invio alle parti ----- (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 15-09-2019;
- *trasmissione note al CTU* --- (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 30-09-2019;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 05-10-2019;

A seguito di 3^a proroga autorizzata il 09-09-2019, nonché del rinvio dell'udienza al 25-02-2020, conseguono i seguenti nuovi termini, secondo quanto indicato dalla legge n.132/15:

- invio alle parti ----- (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 26-01-2020;
- *trasmissione note al CTU* --- (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 10-02-2020;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 15-02-2020;

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Intera quota di abitazione posta al piano terra di villino bifamiliare, con accesso indipendente e portico; interessata da opere interne realizzate senza autorizzazione, sanabili, con tre pertinenze abusive e solo parzialmente sanabili, corte esclusiva gravata da servitù; in normale stato di conservazione, termo autonoma, priva di rifiniture esterne, sita in Artena (RM), Contrada/Via Casal di Mondo, 4 e distinta in Catasto fabbricati al F37, p.lla 768 sub 501;sub 502 e le p.lle1443 sub 1 corte -1444 sub 1 e 1445 sub 1.



INDICE degli espletamenti:

N°	Capitolo	pag
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	3
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	4
2°a)	Identificazione del bene pignorato	5
2°b)	Confini	6
2°c)	Descrizione sommaria	9
2°d)	Conformità del pignoramento	11
12°	Precisazioni ed espletamenti tecnici	11
13°	Servitù di passaggio	12
3°	Possesso ed occupazione	12
4°	Formalità pregiudizievoli	13
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	13
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	13
7°	Sanabilità edilizia	19
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	19
8°	Censi, livelli ed usi civici	20
9°	Partecipazione condominiale	20
10°	Stima	20
15°	APE	21
16°	Formazione dei lotti	21
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	21
18°	Possesso e detenzione degl'immobili, acquisizione documentale	21
19°	Elenco allegati	22
20°	Bando di vendita	23



PARTE RIFERITA ALL'INTERO PIGNORAMENTO

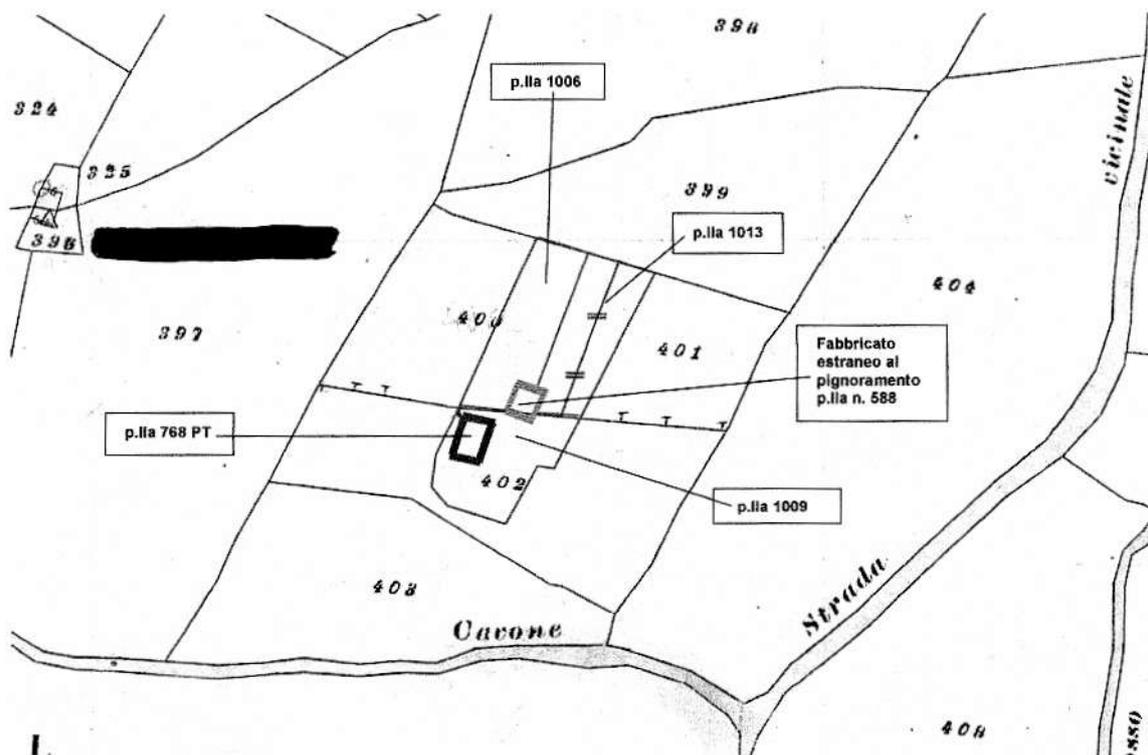
1° Quesito - Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

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, è formata dal certificato notarile, ventennale dell'immobile esecutato, completo dello stralcio di mappa e depositato nei termini, in cui l'identificazione catastale risulta anche tecnicamente corretta; inoltre in proposito, si precisa che:

- La continuità storica, catastale dell'intero cespite si evince anche dalla rappresentazione mappale delle particelle originarie, sin dall'impianto del 1934/36, come dallo stralcio del foglio 37 appresso inserito, cui è stata sovrapposta dal CTU la situazione indicativa delle particelle come pignorate, a dimostrazione della corrispondenza di quanto affermato a pagina 1 del certificato notarile:

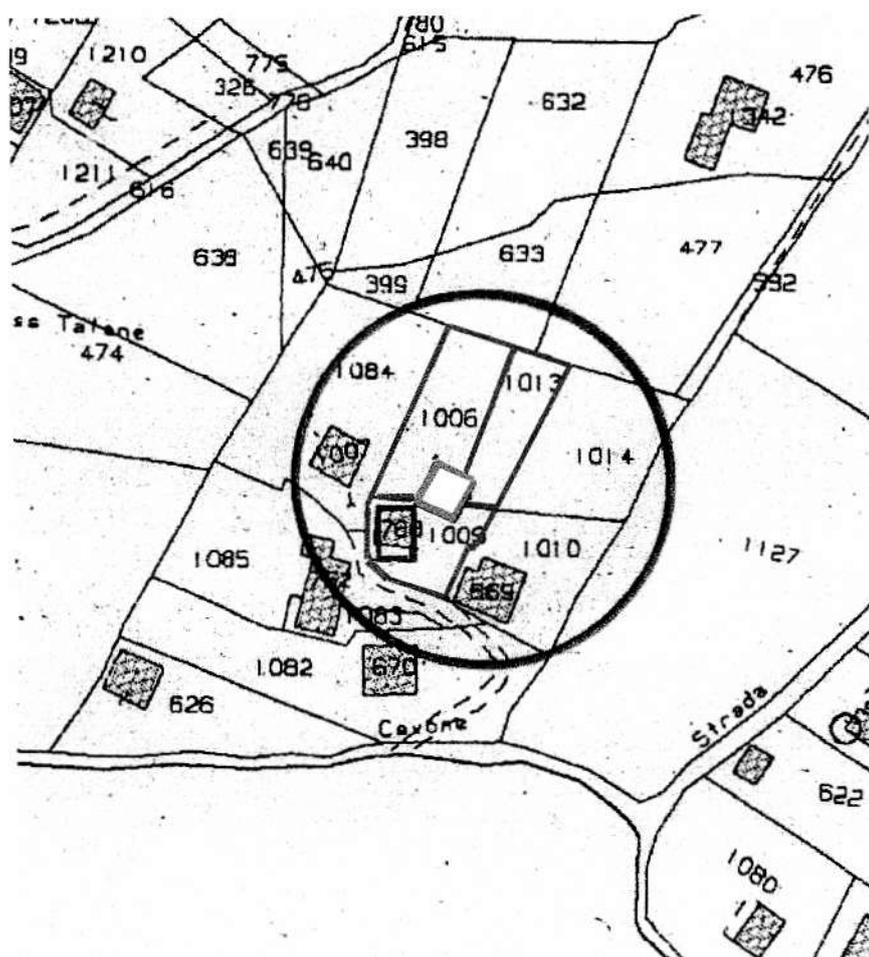


Ovvero che:

l'edificio n. 768 evidenziato in mappa con bordo azzurro, fu edificato sulla p.la già n.402, che si estendeva tra le particelle 397 a sinistra e 404 a destra; la p.la 1009 posta in basso, deriva anch'essa da frazionamento della più ampia p.la 402; la p.la 1006 a sinistra, deriva da frazionamento della n.400, compresa tra la n.397 e la n.401; la p.la 1013 a destra, deriva dal



frazionamento della p.lla 400 e della p.lla 401, con soppressione del precedente confine comune; l'edificio n. 588 estraneo al pignoramento, è bordato in verde.



Stralcio di mappa delle particelle pignorate bordate in rosso, l'immobile posto al centro ed interamente campito in giallo con bordo verde, è il n. 588, estraneo al pignoramento.

Dalla relazione preliminare dell'Avv. Daniela Bucci, delegata all'esame della documentazione di cui all'art. 567 Cpc, depositata il 15-01-2019 e visionata dal CTU, non sono emersi elementi ostativi all'avvio e compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio, pur considerate le osservazioni finali in ordine alle verifiche raccomandate ai punti 3 - 5 e 6 (pag. 10).

Nonché anche i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e di seguito trascritti, sono corretti ed atti ad identificare l'intero cespite eseguito:

"... immobile sito in Comune di Artena (RM) contrada Casal di Mondo n. 4, Piano T, distinto in catasto dei fabbricati del Comune di Artena (RM) al Foglio 37, Particella 768, categoria A4 cl 4 vani 5 RC € 201,42 ...";

e terreni così distinti:

"Foglio 37, particella 1006, seminativo 9 are e 43 ca;

Foglio 37, particella 1009, seminativo 5 are e 82 ca;

Foglio 37, particella 1013, seminativo 5 are e 62 ca",



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

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

da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'immobile pignorato è proprietà dell'esecutato per la quota intera. Allo stato non risulta l'esistenza di convenzione matrimoniale.

2° Quesito – Identificazione e corrispondenza 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):



Foto aerea dell'immobile pignorato

Secondo quanto è risultato in catasto al momento del pignoramento, si riscontrano:

- appartamento con portico, al F. 37 n. 768 sub 0, posto al piano terra e coperto a tetto;
- terreno costituito da tre fondi al F. 37 p.lle numeri 1006; 1009; 1016;

tutto sito in Comune di Artena (RM), Contrada/Via Casal di Mondo, civ. n.4.

L'intero cespite pignorato, trova accesso direttamente da una via privata, che si dirama dalla strada pubblica, attraverso un cancello carrabile, comune per la presenza di altri immobili che ne usufruiscono, munito di citofoni, che immette all'ampia corte esclusiva ma fattivamente gravata da servitù.



Tutta questa si presenta completamente recintata, in parte con muretto e rete metallica ed in parte solo con simile rete sorretta da paletti.

IMMOBILI DEL 1° LOTTO

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"), nonché

Risposta al 2° quesito - lettera b):

nl suo complesso il cespite pignorato con questo primo lotto confina: anteriormente con piccolo viale privato, di accesso facente parte della p.lla 1443 di proprietà dello stesso esecutato;

per un lato con p.lla 1084 in ditta

██████████ e per altri due lati con p.lle 1010 e 1014 di proprietà ██████████

Per effetto della costituzione catastale avvenuta il 20-12-1990, cui si riporta sotto l'unica planimetria, insieme al relativo stralcio di visura, l'appartamento esecutato fu censito in catasto fabbricati del Comune di Artena (RM) alla Contrada Casal di Mondo n. 4, piano T, distinto al F.37, p.lla 768, sub 0, categoria A/4, cl. 4^A, vani 5 - S catastale totale m² 98 - S totale (escluse aree scoperte) m² 98, rendita € 201,42, in ditta: ██████████,

██████████ - proprietà per 1/1.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARTEANA Via CONTRADA CASAL DI MONDO, 4
Ditta ██████████

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di ROMA

PIANO TERRA
H = 3.00 m

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	7/2/92 Part. 768
PROT. N°	

Completata dal GEOM. MASSIMO DI EMILIO
Incarico all'Alta del GEOMETRI
della Provincia di ROMA
data 13/11/1991
Firma Massimo Di Emilio



Planimetria di costituzione dell'immobile pignorato, valida al momento del pignoramento



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/06/2019

Data: 05/06/2019 - Ora: 15.55.15 Segue

Visura n.: T255371 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Fabbricati Provincia di ROMA
 Foglio: 37 Particella: 768

INTESTATO

1 [redacted] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 31/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	37	768		Cens. Zona	A/4	4	5 vani	Catastale Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte** : 98 m ²	Euro 201,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/05/2016 protocollo n. RM0359831 in atti dal 31/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93683.1/2016)	

Indirizzo: CONTRADA CASAL DI MONDO n. 4 piano 1.

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A449 - Sezione - Foglio 37 - Particella 768

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	37	768		Cens. Zona	A/4	4	5 vani	Catastale Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte** : 98 m ²	Euro 201,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 protocollo n. RM1158782 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 106480.1/2011)	

Indirizzo: VIA CASAL DI MONDO n. 4 piano 1.

Stralcio di visura dell'immobile pignorato, valida al momento del pignoramento

Nonché al pignoramento i fondi risultavano distinti al F. 37 di Artena, come segue:

- n. 1006 seminativo di 3 cl are 9 e ca 43 RD 2,68 RA 3,65 in Ditta [redacted] per Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 28-02-2001-Affrancazione;
- n. 1009 seminativo di 3 cl are 5 e ca 82 RD 1,65 RA 2,25 in Ditta [redacted] per Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 28-02-2001-Affrancazione;
- n. 1013 seminativo di 3 cl are 5 e ca 62 RD 1,60 RA 2,18 in Ditta [redacted] ad [redacted] per Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 28-02-2001-Affrancazione;

DIFFERENZE ACCERTATE

Con i sopralluoghi si è accertata una differenza tra le consistenze realmente esistenti in sito e quelle rappresentate in catasto, nonché planimetrica dei terreni pignorati e direttamente connessi ai manufatti edificati ed a quanto riportato in mappa.

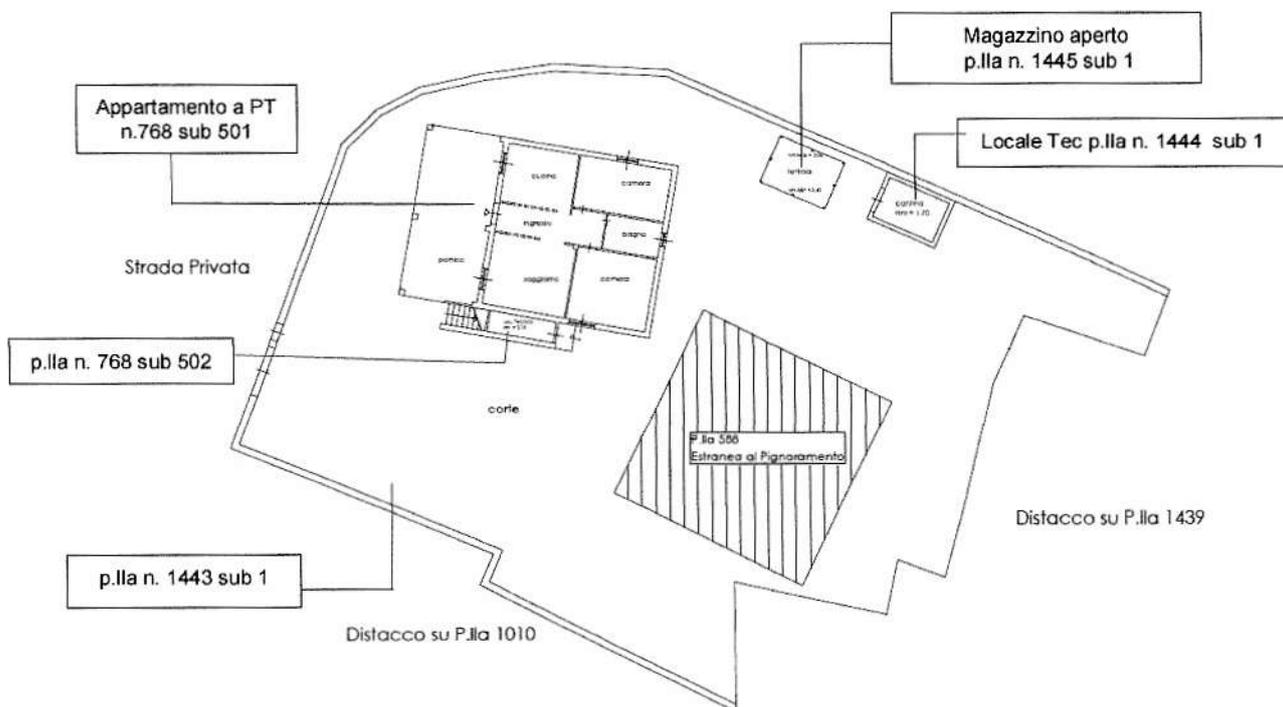
Pertanto si è resa necessaria la registrazione in catasto sia terreni, che fabbricati di tutte le differenze riguardanti questo primo lotto e condensata nello schema che segue, nonché riconoscibili anche nella foto aerea sotto riportata:

Documento	protocollo	data	particella	sub	planimetria
<u>Tipo mappale</u>	651308/2019	20-12-2019	768	---	inserimento
			1006	---	3 fabbricati



Tipo frazionam	"	"	1006	---	Aggior. Cartografico accorpamento
			1013	---	
Documento	protocollo	data	particella	sub	planimetria
Do. c. fa.	RM0067058	13-02-2020	768	501	appartam PT
Do. c. fa.	RM0067068	13-02-2020	768	502	Locale tecnico
Do. c. fa.	RM 0062254	11-02-2020	1443	---	"area urbana"
Do. c. fa.	RM 0046970	31-01-2020	1444	1	Locale tecnico
Do. c. fa.	RM0062256	11-02-2020	1445	1	Magazzino aperto

La planimetria che segue, descrive appunto i vari immobili del primo lotto e la loro puntuale posizione:



Planimetria generale del 1° lotto

Originariamente la p.Ila 768 era costituita da un solo piano terra, cui è stato ora attribuito il sub 501 ed aggiunto un ampliamento, che consiste nella realizzazione del sottoscala destinato a locale tecnico (sub 502) ed utilizzato anche come ripostiglio.

La cantina p.Ila n. 1444 (secondo categoria unicamente catastale) è utilizzata esclusivamente come locale tecnico (destinazione edilizia - urbanistica) mentre il magazzino aperto per tutti i lati e coperto a tetto, definito con tegole e di fattezza muraria, è infisso stabilmente nel terreno.

Infine "la corte" in catasto area urbana (p.Ila 1443 sub 1) registra un aumento di superficie a seguito dell'accorpamento catastale eseguito dal CTU, proprio per comprendere quelle aree soggette alla servitù a favore di altri immobili e quindi semplificarne la posizione, così costituita su un'unica particella.

Tale servitù (tratteggio giallo) dovrà comprendere il passaggio pedonale, la manovra e la sosta dei mezzi, nonché il parcheggio di almeno due vetture a favore dell'immobile distinto al n. 588,



le condutture idriche e lo scarico domestico, le condotte del gas ed elettriche, ivi comprese quelle telefoniche e citofoniche.

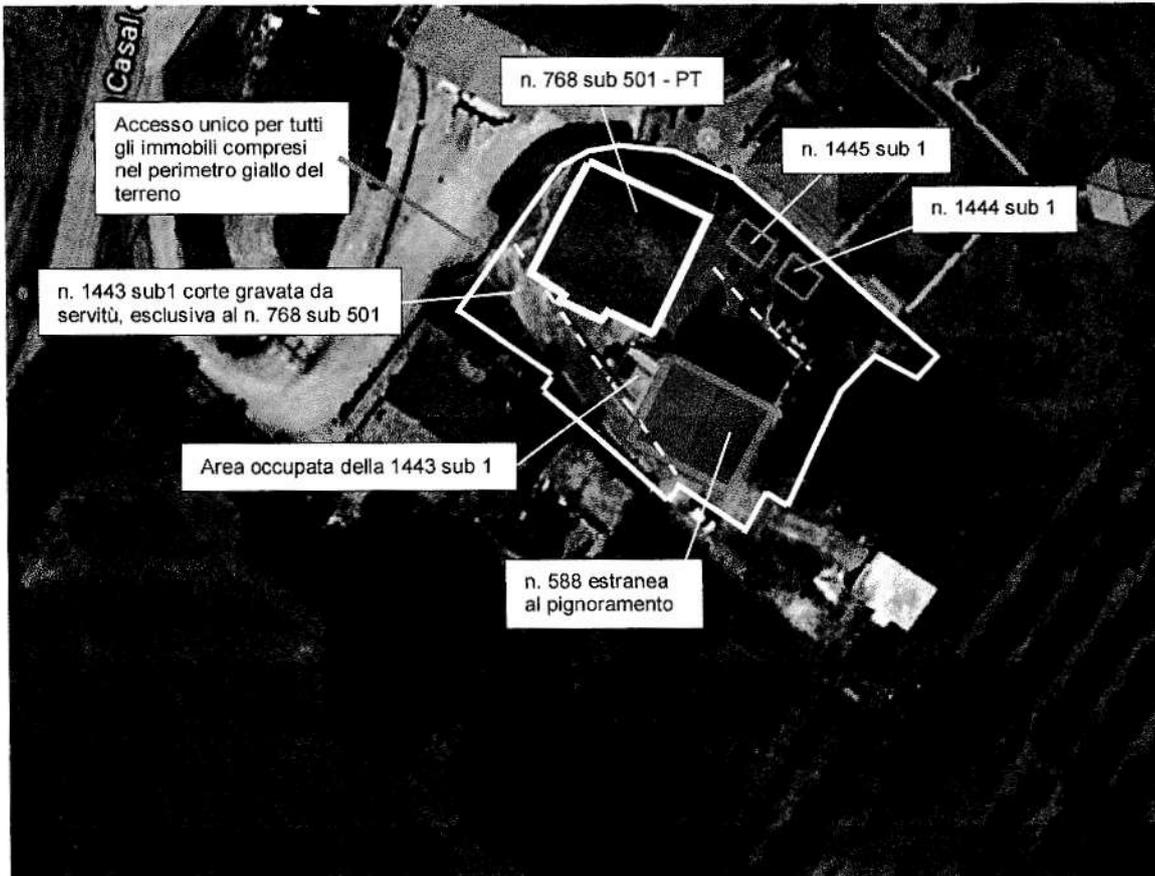


Foto aerea dell'immobile pignorato, tutto del 1° lotto

Il complesso immobiliare pignorato, trova accesso attraverso un cancello metallico, carrabile e pedonale munito di citofono, che immette nella corte, che si presenta recintata per tre lati e gravata fattivamente da servitù di varia natura, meglio specificate in seguito.

L'immagine mostra appunto le modifiche registrate dal CTU, avvenute su tutto il cespite pignorato, evidenziando le dividenti dei terreni più adeguate al caso, definite da frazionamento catastale, come riconoscibili dall'andamento ripetutamente spezzato.

Nonché accorpamento delle superfici distaccate, così da migliorare, come accennato in precedenza, la fruizione dei vari interventi edilizi sorti spontaneamente, in particolare per la collocazione d'impianti, sia a servizio della palazzina pignorata, sia di quella estranea al pignoramento, che comunque se ne avvale.

Preliminarmente si rimarca che l'area segnata con bordo rosso, pur di proprietà dell'esecutato, è stata di fatto invasa dalla proiezione verticale del balcone frontale e della scala esterna di quell'edificio estraneo posto centralmente ed evidenziato con bordo verde.

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



Appartamento:

superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale -----	m ²	84,24;
superficie non residenziale, interna -----	m ²	13,16;
superficie non residenziale, esterna		
• portico e magazzino aperto-----	m ²	54,98;
• corte-----	m ²	957,30;

H interna:

Appartamento piano terra (media) -----	m.	3,00;
locale tecnico aderente (media) -----	m.	2,15;
locale tecnico separato (media)-----	m.	1,70;
Magazzino aperto (media)-----	m.	2,73.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

Nessuno degli immobili elencati è completo di tutti gli elementi costitutivi, in particolare quelli esterni, propri ad una abitazione di tipo residenziale ed accessoriata, indipendente, in stato di normale conservazione che, a seconda degli ambienti, meglio distinguibili in stima rispettivamente al primo ed al terzo riquadro, è indicata la consistenza e la % d'interventi edilizi diversificati di ripristino e manutenzione, che nel caso di specie è consistente la prima e più modesta la seconda.

L'impianto elettrico si palesa di vecchia fattezza privo di salvavita e di certificazione, pertanto desumendosi la non conformità alle norme della L. 46/90.

L'immobile è provvisto d'impianto idraulico, di caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di ripristino, che per le manutenzioni ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà.

Dalle osservazioni portate nell'intero immobile, costituito da struttura portante in muratura, per il solo portico in c.a. e solai latero cementizi, non si rileva la presenza di anomalie statiche.

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

d) nonché 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):

Permane conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, in quanto le variazioni e le costituzioni presentate dal CTU per le accertate differenze distributive di alcuni spazi interni dell'appartamento, nonché la realizzazione degli accessori e pertinenze, che modificano l'identificazione precedente, non producono alcuna interruzione della continuità storica dell'immobile di che trattasi, che nella nuova identificazione resta riconducibile al bene pignorato ed inequivocabile.

12° Quesito – Rif. q. 2° precisazioni ed aggiornamento catastale.

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 riferisce che i dati catastali contenuti in atto di pignoramento sono corretti ed hanno individuato l'immobile pignorato fino alla redazione odierna da parte del CTU degli espletamenti che seguono.

Si riassume pertanto la consistenza immobiliare che costituisce il primo lotto, derivante dalle differenze registrate dal CTU e precisamente:

- Appartamento posto al piano terra dell'edificio censito col n. 768 sub 501;
- Corte esclusiva al sub 501, ----- distinta col n.1443 sub 1;
- Pertinenza del sub 501 (magazzino) ----- distinto col n.1444 sub 1;
- Pertinenza del sub 501 (magazzino aperto) ----- distinto col n. 1445 sub 1;
- Locale tecnico (sottoscala) ----- censito col n.768, sub 502;

tutto al civ. n. 4, con accesso da strada privata, che a sua volta si diparte dalla Contrada/Via Casal di Mondo, in Artena (RM) svolgendosi sinuosa nelle proprietà p.lle n. 1082 e 1085.

Dalla comparazione delle visure dell'appartamento al piano terra, si riscontrano modificazioni derivanti dagli aggiornamenti operati dal CTU, ovvero della categoria, che passa da A/4 ad A/2, della classe, che da 4^a diminuisce alla 2^a, della consistenza catastale, che aumenta di poco a m² 99, anche in ragione della maggiore precisione di calcolo, data dal sistema informatico e della rendita che da € 201,42 aumenta ad € 271,14, è inoltre cambiato l'identificativo censuario che assume il nuovo sub 501, per effetto della causale della variazione: esatta rappresentazione grafica. Si registra un aumento della corte, dovuta all'accorpamento delle superfici frazionate dalle particelle 1006 e 1013. Gli altri manufatti sono di nuova costituzione.

Per quanto alle parti comuni, oltre quelle ordinarie delle strutture portanti, con l'unità sorta al piano primo dell'edificio e facente parte del secondo lotto, nonché dei relativi sottoservizi ed impianti, non si segnalano altre superfici comuni o vani di natura condominiale.

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 posto al p. t. è porzione di un villino formato da due unità abitative, ad esso si accede attraverso due cancelli indipendenti: carrabile, raggiungibile dall'esterno percorrendo una strada privata ed un cancello pedonale, posto a fianco, sullo stesso fronte.

Le servitù di passaggio, di parcheggio e di servizi di fatto esistenti e gravanti sull'area di corte dell'immobile esecutato non sono individuate catastalmente, tuttavia all'atto della vendita dovrà tenersi conto della circostanza e costituirle a favore degli immobili distinti al sub 502 dello stesso mappale, della p.lla n. 588, della p.lla 1007 per la sola confluenza degli scarichi domestici nell'impianto fognario, e dell'immobile distinto col n. 1439 tra coperto e scoperto di solo passaggio. Non risultano servitù a suo favore su terreni vicini.



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:

l'immobile pignorato e relative pertinenze è occupato dallo stesso esecutato [REDACTED]

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, anche di natura condominiale, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico – artistico.

5° 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,

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

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle elencate nel certificato notarile e nella relazione della delegata;
- per altri pignoramenti – non risultano altri pignoramenti;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

2ª 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, a carico dell'immobile pignorato;
- atti di asservimento urbanistici - non risultano atti di asservimento urbanistico, che interessino nello specifico l'immobile pignorato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - non vi sono convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

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

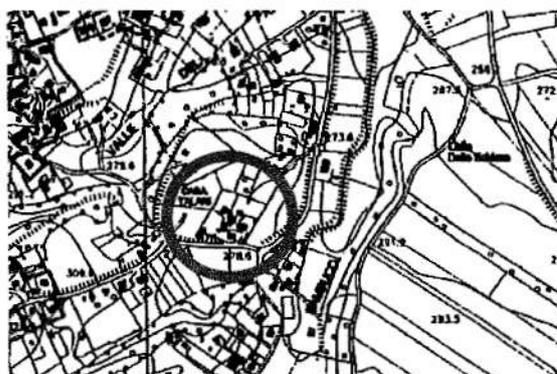
6° Quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

*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:

Il Comune di Artena è dotato di PRG, approvato con DGR n. 10520 del 12-12-95.





Inquadramento cartografico da CTR- zona E1 agricola

In particolare la tavola cartografica del PRG individua il fondo edificato in zona omogenea E1 agricola, case con orto e giardino ora sottoposte alla L.R. 38/99 artt. 55 e 57 così come modificati dalla L.R. n. 8/2003 di cui all'artt. 26 e 27 delle relative NTA, per detta zona omogenea le norme tecniche di attuazione del PRG prescrivono:

TITOLO III **CAPO 1: ZONE AGRICOLE**

Art. 26 Zone agricole norme generali

Le zone agricole sono destinate agli usi agro, silvopastorali e alle attività strettamente connesse con gli stessi. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli edifici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dall'applicazione di leggi specifiche attinenti in materia.

E' consentita la costruzione di manufatti per ricovero di attrezzi agricoli anche per lotti inferiori a 10.000 mq. ma non inferiore a 2.500 mq nel rispetto dei seguenti parametri edilizi S. m. 25 mq H. max 240 ml. Sono vietati porticati ed è prescritto l'uso di materiali tipici dei luoghi, come blocchetti, coperture in coppi o tegole in cotto. Nelle zone agricole sono consentite le destinazioni di cui alle seguenti lettere:

- a) residenze agricole,
- b) fabbricati di servizio della residenza agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti ad esse strettamente integrata;
- c) stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessarie per la sorveglianza e manutenzione degli impianti,
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche nel caso in cui non siano legati ad un'azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12/2/1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alla lettera d) del comma precedente, nonché degli impianti di depurazione.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel compenso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri d'insediamento urbanistico - edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.



Tale vincolo è espressamente indicato; ove previsto nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova educazione nelle zone agricole sono sempre richiesti l'osservanza del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e di proprietà di m. 5 fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolano tali zone.

Sia per gli ampliamenti sia per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimenti dei liquami o l'installazione d'impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nel caso d'edifici individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti solo interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di conservazione tipologica senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione eccezion fatta per le superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite. L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico ed ambientale presenti in territorio agricolo sarà prodotta dall'amministrazione comunale entro un anno dalla approvazione del presente piano, attraverso l'adozione con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

ATTIVITA' ESCLUSE

Da tutte le zone agricole sono escluse quelle iniziative tipo industriale estrattive, cave di pietra, di ghiaia, di sabbia e dello sfruttamento in genere delle risorse del suolo e del sottosuolo, qualora arrechino danno alle colture esistenti o alterino l'equilibrio ecologico del territorio.

CAPO II: SOTTOZONE AGRICOLE

Art. 27 – Sottozona E1 : case con orto e giardino

La zonizzazione racchiude manufatti con caratteristiche aggregative estensive, che non presentano consistenze particolari tali da determinare la prescrizione di strumenti attuativi.

Entro tali zone è ammesso:

1) PER LE CASE ESISTENTI

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- b) incremento di cubature ai fini del risanamento igienico – sanitario secondo le seguenti percentuali,

Per superfici lorde residenziali fino a mq 130 è consentito un incremento di cubatura pari al 30% - una tantum – comunque non superiore a 80 mc.

Per superfici oltre i 130 mq lorde residenziali è consentito un incremento di cubatura pari al 15% - una tantum- comunque non superiore a 80 mc.

Considerato l'indice fondiario del presente strumento urbanistico pari a 0,07 mc/ mq, è possibile ulteriore edificazione e completamente del detto indice su quei lotti edificati le cui consistenze di cubatura all'atto d'adozione del piano è inferiore alla cubatura all'atto d'adozione del piano è inferiore alla cubatura concessa dalle presenti norme indipendentemente dalle dimensioni del lotto. Tale cubatura sarà così divisa:

indice fondiario 0,07 mc/mq di cui 0,04 mc/mq per residenze e 0,03 mc/mq per eventuali strutture non residenziali a servizio del fondo.

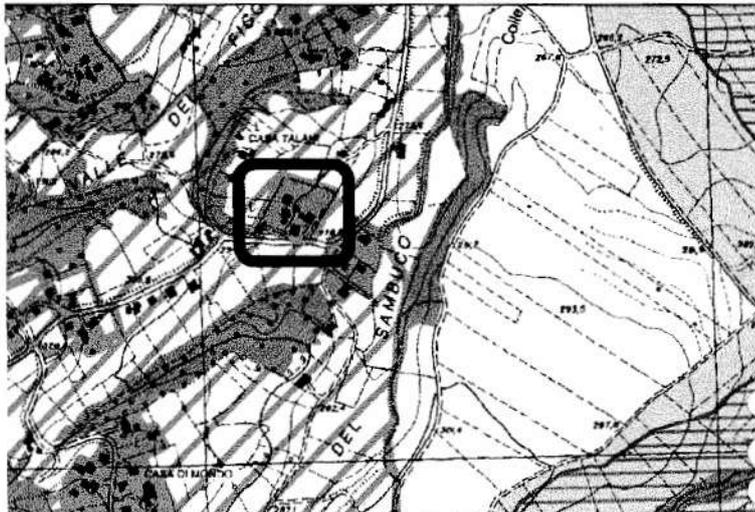
2) PER LOTTI NON EDIFICATI:



- indice fondiario 0,07 mc/mq di cui 0,04 mc/mq residenziali e 0,03 mc/mq a servizio del fondo;
- distanze dei confini mi 5;
- distanze dalle costruzioni m. 10;
- distanze dalle strade m. 10;
- altezza max alla gronda 7,5 ml.
- Numero piani fuori terra 2.
- Il singolo proprietario è tenuto a predisporre un progetto preliminare di urbanizzazione primaria e secondaria (i parcheggi soprattutto) ai fini della sua considerazione in sede di redazione dell'atto d'obbligo cui dovrà essere condizionato la concessione

Vincolo paesaggistico:

Posto che il PTP della regione Lazio è stato approvato con DGR n. 2276/87 e successive integrazioni di cui alla LR 24/1998, allo stato è vigente il PTPR di cui al D.lgs. N. 42/04, dove la zona interessata è così classificata **nel sistema del paesaggio insediativo:**

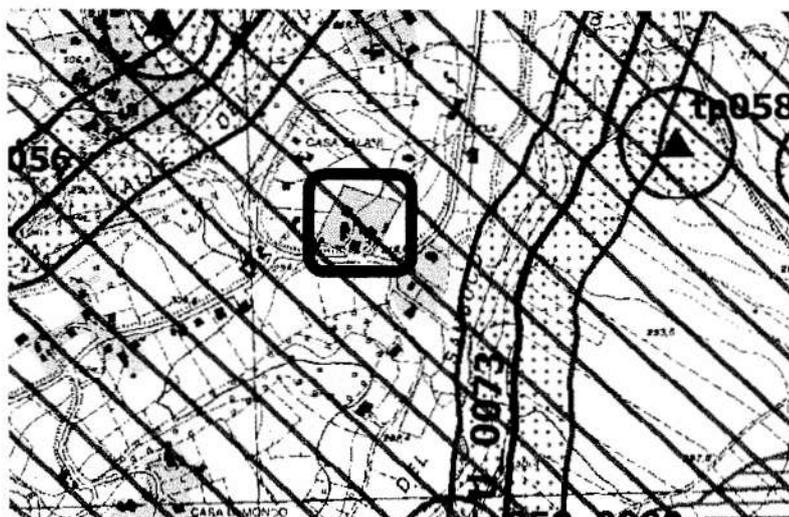


Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. A :

Paesaggio degli insediamenti urbani - beni paesaggistici (art. 27 del PTPR) proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

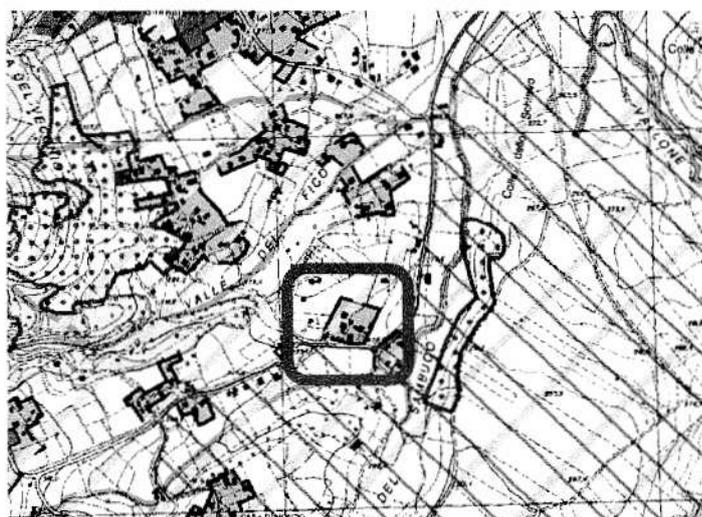




Stralcio della tav. B del PTPR

Tav. B:

Aree urbanizzate del PTPR (art 27) uso residenziale – N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23, comma 1, della L. R. 24/98. Aree di interesse archeologico già individuate, art. 13 c.3 lettera a della LR 24/98. Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 del D.lgs. 42/04.



Stralcio della tav. C del PTPR

Tav. C:

Tessuto urbano (carta uso del suolo 1999);
 Area a connotazione specifica. Parchi archeologici e culturali – art. 31ter LR 24/98.
 L'area su cui sorge il complessivo compendio pignorato, rientra nelle aree vincolate.
 N.B. La realizzazione dell'originario villino risale al il 1975.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il 29-10-2019 anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il fabbricato pignorato come già distinto in catasto al F. 37 di Artena (RM) p.lla n. 768, sub 0, è munito dei seguenti titoli abilitativi:



- concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 22-04-1997, rilasciata a Talone Bruno, per la costruzione di un fabbricato in struttura mista, composto da un piano terreno con copertura a tetto, sito in Artena (RM) Via Casal di Mondo, civ. n° 4;
- Progetto allegato alla concessione 44/97;
- altri documenti allegati alla concessione in sanatoria di cui sopra: Domanda di sanatoria L. 47/85 - Modelli "A" ed "R" prot. N. 3977 del 28-03-1986; Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà d'inizio e fine lavori; Relazione tecnica; rilievo fotografico costituito da n. 4 fotografie in bianco e nero;
- Concessione edilizia n. 19/02 rilasciata a [REDACTED] per il rifacimento di una copertura, realizzazione di una scala esterna e copertura a tetto di un portico dell'immobile sito in Artena (RM) località Casal di Mondo, distinto al F. 37 p.lle 1006 – 1013 – 1009 - 768 ex 402;
- progetto allegato alla concessione n. 19/02.

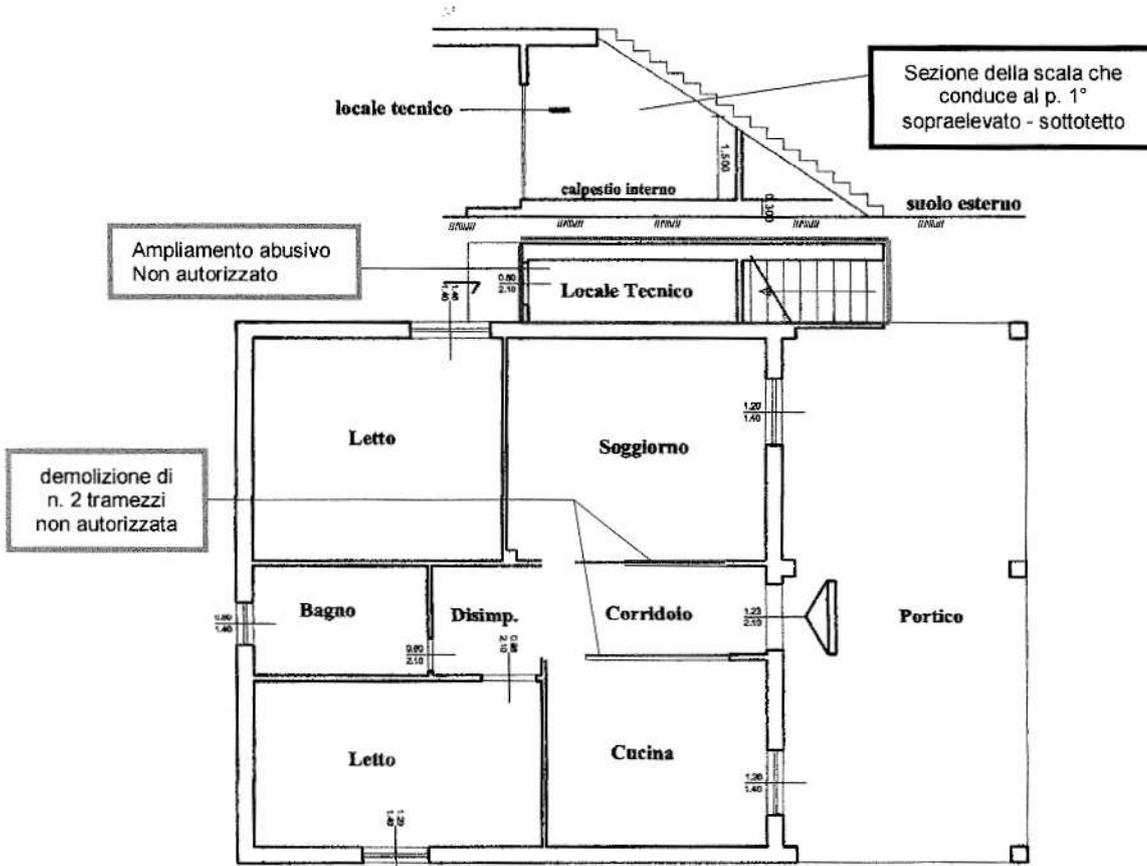
Le date d'inizio e di fine lavori, sono desunte dalla dichiarazione sostitutiva, tra il settembre 1974 ed il settembre 1975.

ABUSI RICONTRATI:

Pertanto dall'accesso agli atti amministrativi, è emerso che la Pratica Edilizia inerente all'immobile esecutato, è completa dei titoli urbanistici essenziali, ma per effetto dell'ampliamento abusivo e della diversa distribuzione interna, rispetto al progetto in sanatoria assentito, si è accertata nuovamente difformità urbanistica ed edilizia dell'immobile al piano terra, come sotto evidenziati in rosso e conseguenti ad opere realizzate senza autorizzazione, in epoca più recente.



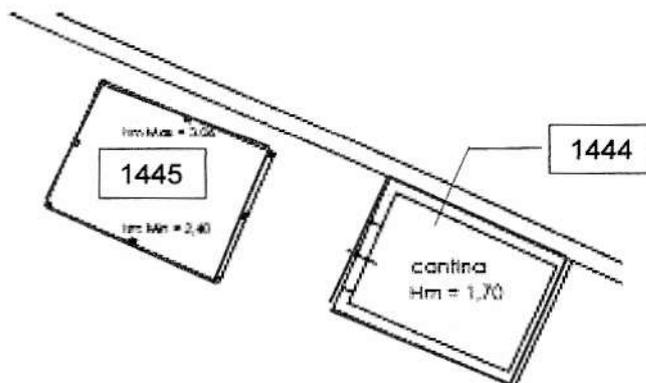
Esec. 512/18
pianta piano terra 1/100



Appartamento piano terra nuovamente distinto al F37, n. 768, sub 501.

Per quanto all'appartamento di pertinenza, risulta la realizzazione a p t di un maggior volume rispetto a quello assentito di m³ 30 circa, costituito dalla chiusura della scala da cui è stato ricavato anche un locale tecnico sottoscala, il tutto non autorizzato ed abusivo.

Altresì è stata accertata la nuova costruzione non autorizzata dei due manufatti, e precisamente la cantina p.lla n. 1444 sub 1 ed il magazzino aperto p.lla n.1445 sub 1, distaccati dall'immobile cui sono pertinenza, rispettivamente riconoscibili dalle planimetrie che seguono:



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:

Premesso che la sanatoria rilasciata non comprende alcuno degli abusi riscontrati.

È esclusa la possibilità di avvalersi dell'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'abuso più grave commesso è l'ampliamento, per la porzione relativa al piano terra, in quanto aumento di volume non connesso al miglioramento igienico e sanitario dell'immobile ed allo stato attuale insanabile, così come il magazzino aperto e pertinente all'appartamento, in quanto difforme per essere infisso stabilmente nel terreno ed esorbitante i limiti di superficie previsti dallo stesso RE vigente, avendo l'appartamento già il portico, mentre le modifiche interne eseguite con l'abbattimento di tramezzi, meno gravi per possedere la doppia conformità, ma non autorizzate, possono sanarsi separatamente ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, come pure la piccola cantina seminterrata, che rientra nei limiti d'altezza fuori terra previsti dal RE vigente, che pure detiene doppia conformità. La spesa complessiva prevedibile ammonta a circa € 3.500,00 (€ duemilacinquecento/00).

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

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

Risposta al 14° quesito:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i documenti in copia semplice, inerenti alla pratica edilizia in argomento e precisamente:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 22-04-1997 con progetto allegato, per la costruzione di un fabbricato in struttura mista, composto da un piano terreno con copertura a tetto in Artena, Via Casal di Mondo n. 4" rilasciata a ██████████
- Concessione edilizia del 27-03-2002 (Permesso di Costruire) per il "rifacimento di una copertura, realizzazione di una scala esterna e copertura a tetto di un portico" relativa ad un immobile sito in Artena, Via Casal di Mondo civ. n. 4.

Accertamento della sanabilità urbanistica - amministrativa dell'immobile:

PARZIALMENTE SANABILE

In questo caso è possibile avvalersi delle sanatorie previste per abusi distributivi, interni, in quanto le porzioni di edificio interessato dagli abusi più gravi e descritti in precedenza, sono unità separate, facenti parte del lotto di vendita, ma distintamente censite in catasto.



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 tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c.) (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta all' 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio che comprende il bene pignorato e gli altri inseriti nella esecuzione, 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, 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:

gli immobili facenti parte del presente primo lotto non costituiscono condominio e pertanto non vi sono millesimi.

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'intero immobile calcolato in stima di € 80.600,00 (€ ottanta mila seicento/00), 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 – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI – 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 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:

Poiché l'immobile ne era sprovvisto, il CTU ha provveduto alla redazione ed alla registrazione presso il Catasto territoriale degli impianti termici, come previsto dal D.M. del 26/06/2015, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento, che pone l'immobile in **classe F**, valido fino al 13/02/2030.

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 il complessivo bene pignorato in **primo lotto** in quanto autonomamente e comodamente utilizzabile ed indivisibile.

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 interessato alla presente esecuzione immobiliare interamente pignorato, costituisce lotto di vendita a se stante e non è ulteriormente divisibile in natura, sia per la convenienza commerciale a conservare integra la conformazione planimetrica dell'appartamento, che per mantenere la migliore fruibilità anche delle pertinenze per quanto abusive.

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 è occupato dal proprietario, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e secondo quanto dichiarato dall'esecutato all'atto della stesura del processo verbale di sopralluogo d'Ufficio, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetrie contabili dello stato attuale;
2. rilievo fotografico;
3. concessione edilizia in sanatoria;
4. progetto approvato in sanatoria;
5. elaborato Do. c. fa. p.lla 768 sub 501;
6. ricevuta di avvenuta variazione catastale per sub 501;
7. visura storica, ventennale sub 501 successiva alla CTU;
8. elaborato Do. c. fa. p.lla 768 sub 502;
9. ricevuta di avvenuta variazione catastale per sub 502;
10. visura storica, ventennale del sub 502 successiva alla CTU;
11. elaborato Do. c. fa. p.lla 1443 sub 1;
12. ricevuta di avvenuta variazione p.lla 1443 sub 1;



13. visura storica, ventennale p.lla 1443 sub 1 successiva alla CTU;
14. elaborato Do. c. fa. p.lla 1444 sub 1;
15. ricevuta di avvenuta variazione p.lla 1444 sub 1;
16. visura storica, ventennale p.lla 1444 sub 1 successiva alla CTU;
17. elaborato Do. c. fa. p.lla 14445 sub 1;
18. ricevuta di avvenuta variazione p.lla 1445 sub 1;
19. visura storica, ventennale p.lla 1444 sub 1 successiva alla CTU;
20. visura confinanti;
21. attestato di prestazione energetica (APE);
22. copia invio alle parti della perizia;
23. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia:

- Stralcio di mappa (pag. 3);
- Planimetria catastale di costituzione del 1990 (pag. 6);
- Stralcio di visura dell'immobile pignorato, valida al momento del pignoramento (pag. 7);
- Planimetria generale del 1° lotto (pag. 8);
- Stralcio di PRG (pag. 14);
- NTA del PRG (pag. 14, 15 e 16);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pag. 16 e 17);

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato

BANDO di VENDITA
(1° lotto)

Quota intera dell'appartamento sita in Comune di Artena (RM), Contrada/Via Casal di Mondo, civ. n. 4, piano terra, con tre piccole pertinenze ed ampia corte gravata da fattiva servitù di passaggio e di servizi, difforme dal progetto in sanatoria, sanabile ad esclusione di due delle pertinenze esistenti, zona sismica "2B", con pericolosità media, in stato di conservazione normale, compresi impianti, occupato stabilmente dall'esecutato, formato da:

superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale -----	m ²	84,24;
superficie non residenziale, interna -----	m ²	13,16;
superficie non residenziale, esterna		
• portico e magazzino aperto-----	m ²	54,98;



- corte----- m² 957,30;

H interna:

Appartamento piano terra (media) -----	m.	3,00;
locale tecnico aderente (media) -----	m.	2,15;
locale tecnico separato (media)-----	m.	1,70;
Magazzino aperto (media)-----	m.	2,73.

L'immobile è dotato d'impianto termo-idraulico e riscaldamento con caldaia convenzionale a gas, classe energetica "F".

Gli immobili sono censiti in catasto fabbricati del Comune di Artena (RM) alla Contrada/Via Casal di Mondo n. 4, piano T, distinti al F. 37:

- p.lla 768 sub 501, categoria A/2, cl.2[^], vani 5 - S catastale totale m² 108 - S totale (escluse aree scoperte) m² 99, rendita € 271,14;
- p.lla 768 sub 502, categoria C/2, cl. 2[^], m² 5 - S catastale totale m² 6, rendita € 7,23;
- p.lla 1443 sub 1, categoria area urbana, consistenza m² 909;
- p.lla 1444 sub 1, categoria C/2, cl. 2[^], m² 9 - S catastale m² 11, rendita € 13,01;
- p.lla 1445 sub 1, categoria C/2 cl. 1[^], m² 11 - S catastale m² 12, rendita € 13,63;

tutto in ditta:

----- - CF.: -----, propr.1/1.

Nel suo complesso il cespite pignorato confina: anteriormente con piccolo viale privato, di accesso; per un lato con p.lla 1084 in ditta ----- e per altri due lati con p.lle 1010 e 1014 di proprietà -----.

PREZZO A BASE D'ASTA

**Valore stimato dell'intera porzione immobiliare di € 80.600,00
(ottanta mila seicento/00)**

Li, 14 febbraio 2020

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato

