



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

2° 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 appartamento posto al piano 1° (sottotetto), accessibile comodamente da corte terza, confinante ed effettivamente gravata da relativa servitù di passaggio; abusivo, insanabile; grezzo, in corso di costruzione, in buono stato di conservazione, sito in Artena (RM), Contrada/Via Casal di Mondo, 4 e distinto in Catasto fabbricati al F37, p.lla 768 sub 503.



INDICE degli espletamenti:

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



PARTE RIFERITA ALL'INTERO PIGNORAMENTO

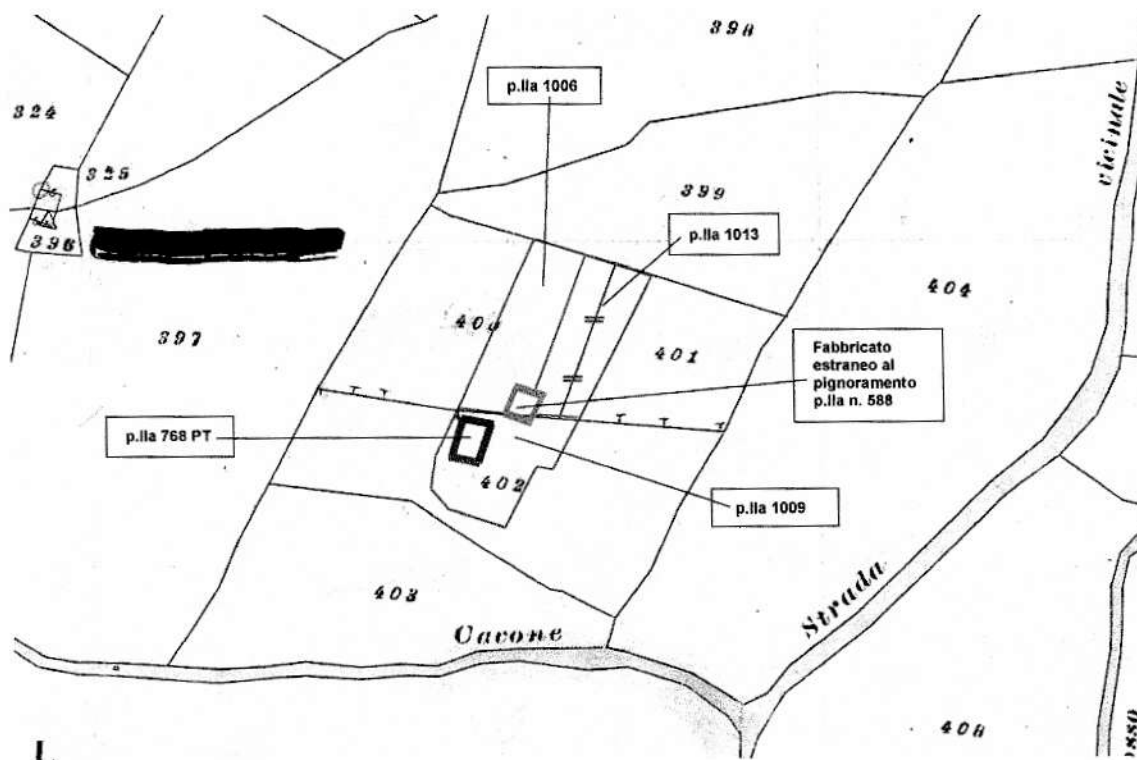
1° Quesito - Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

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 in mappa 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:

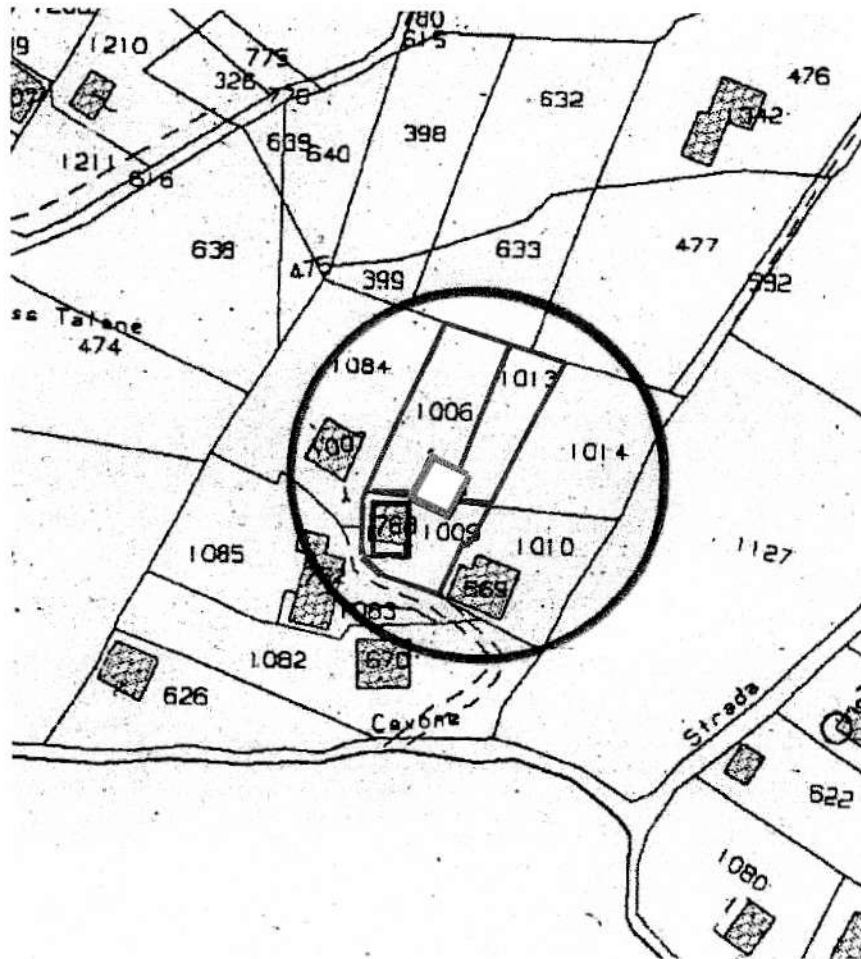


Ovvero che:

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. L'immobile pignorato costituisce sopraelevazione dell'edificio bordato in azzurro.

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 esecutato:

"... 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, 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:

da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'intero 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 posto al piano 1° (sottotetto) della palazzina indicata con cerchio giallo, il cerchio rosso indica il più ampio cespite 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.

IMMOBILE DEL 2° 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):

Il cespite pignorato confina:

- per tutti i lati con distacchi della p.lla n. 1443 sub 1 corte di proprietà dello stesso esecutato [REDACTED] (1° lotto).

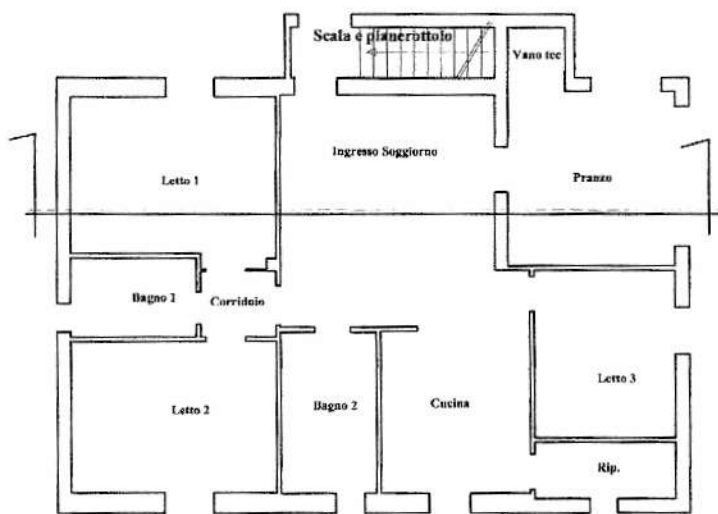
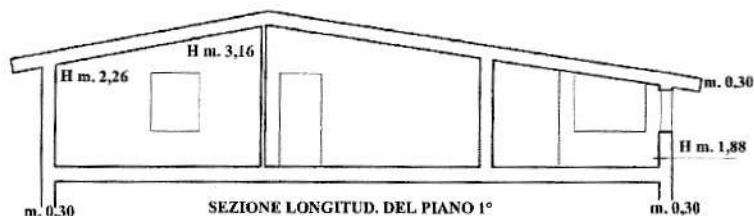
DIFFERENZA ACCERTATA

Dai sopralluoghi è emerso che l'immobile di questo secondo lotto è un appartamento in corso di costruzione, che costituisce sopraelevazione dell'edificio formato unicamente dal piano terra pignorato e già censito in catasto il 20-12-1990, al F.37 in Artena (RM) alla Contrada Casal di Mondo n.4, p.lla 768, sub 0, di proprietà per l'intero (1/1) dell'esecutato Sig. [REDACTED] n. ad [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Pertanto si è resa necessaria la registrazione in catasto fabbricati di questo appartamento posto al piano primo (sottotetto) dell'edificio, così come condensato nello schema che segue, nonché riconoscibile nel disegno sottostante:

Documento	protocollo	data	particella	sub	Elabor. planimetrico
<u>Do. c. fa.</u>	RM0067062	13-02-2020	768	503	Costit. appartamento in corso di costruzione





Sezione e planimetria reale del P1° - 2° lotto

L'immobile pignorato, trova accesso attraverso la fattiva servitù di passaggio, che grava sulla corte esclusiva all'appartamento posto al piano terra dello stesso edificio e precisamente sulla p.lla n. 1443.

- 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 si è recato sui luoghi di esecuzione siti in Artena (RM) Contrada/Via Casal di Mondo, 4 ed alla presenza degli interessati, ha compiuto i sopralluoghi necessari dell'intero compendio, nei giorni ed alle ore di seguito elencati:

Numero dell'accesso	Data del sopralluogo	Ora d'inizio	Ora di fine	Operazioni compiute
1°	07-09-2019	10:30	13:00	Rilievo metrico
2°	21-09-2019	09:00	11:50	Rilievo topografico

quindi le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, degli anditi esterni di accesso condominiale all'edificio, interni e di pertinenza, infine dell'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico;



3. rilievo metrico interno ed esterno anche topografico di tutta la villa, accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Descrizione

Come spiegato ai capi precedenti, l'immobile pignorato è un appartamento in corso di costruzione, posto al piano primo (sottotetto), accessibile percorrendo la corte esclusiva all'appartamento del piano terra e le scale esclusive poste lateralmente all'edificio pignorato. Detta corte è di fatto gravata da relativa servitù di passaggio e parcheggio a favore dell'appartamento in argomento, a sua volta chiusa da una cancellata carrabile e pedonale di ferro, prospiciente la strada privata che vi conduce.

Come si evince dalla planimetria architettonica che precede, predisposta dal CTU, l'intero immobile di che trattasi è composto:

Consistenza planimetrica

• scala	----- di m ²	7,68;
• vano A	----- di m ²	26,99;
• Vano B	----- di m ²	15,20;
• vano tecnico	----- di m ²	1,90;
• Vano C	----- di m ²	2,63;
• Vano D	----- di m ²	17,09;
• bagno 1	----- di m ²	5,11;
• Vano E	----- di m ²	16,03;
• bagno 2	----- di m ²	8,00;
• Vano F	----- di m ²	12,63;
• Vano G	----- di m ²	4,00;
• Vano H	----- di m ²	12,28;
• con H interna	----- di m.	2,43;

Pertanto a seguito del richiamato accatastamento, il bene esecutato assume il seguente identificativo catastale: Comune di Artena (RM) alla Contrada Casal di Mondo n. 4, piano 1°, distinto al F. 37, p.lla 768, sub 503, categoria F3 (in corso di costruzione) in ditta: ██████████ n. ad ██████████ il ██████████ - CF.: ██████████; proprietà 1/1.

Localizzazione

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

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile si presenta grezzo – in corso di costruzione e munito delle reti (tranne i minuti componenti di finitura) di tutti gli impianti principali, a norma, ovvero incompleto degli elementi costitutivi che comunque di qualità, in particolare degli intonaci interni, esterni, zoccolature e rifiniture in generale, nonché pavimenti, rivestimenti, zoccoletti, rasature e tinteggiature, altresì dei sanitari, rubinetterie e di ogni infisso interno ed esterno. Tuttavia si presenta in stato di normale conservazione nella misura di stima, calcolata rispettivamente al primo ed al terzo riquadro, dove è indicata la consistenza e la % d'interventi edilizi diversificati in completamenti più consistenti e manutenzione, invece più modesta.

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



Dalle osservazioni portate nell'intero immobile, costituito da struttura portante in muratura e tetto a due falde latero cementizie, 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):

All'inizio delle operazioni peritali l'appartamento in oggetto non è risultato censito in catasto, fino agli aggiornamenti operati dal CTU, nel corso degli espletamenti riguardanti l'intera esecuzione immobiliare. Esso pur con accesso indipendente, costituisce sopraelevazione e copertura di quello pignorato, posto al piano terra, che sebbene già censito in catasto, risultava privo di subalterno. Allo stato non è definita la sua costruzione e quindi l'utilizzazione e la destinazione dei vani, solo genericamente individuata.

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 l'immobile in precedenza non era accatastato, nonché essendo in corso di costruzione non detiene specifica planimetria, ma soltanto la sagoma riportata nell'elaborato planimetrico catastale e riepilogativo.

La consistenza immobiliare registrata dal CTU, che forma il presente secondo lotto è costituita esclusivamente dall'appartamento al piano primo (sottotetto), come identificata al capo 2° lett. c, di cui alla visura che segue:



Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 37 Particella: 768 Sub.: 503

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 13/02/2020

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		37	768	503			in corso di costruz.					UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 12/02/2020 protocollo n. RM0067062 in atti del 13/02/2020 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 625.1/2020)

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

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

Situazione degli intestati dal 12/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 12/02/2020 protocollo n. RM0067062 in atti del 13/02/2020 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 625.1/2020)		

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio della visura del catasto fabbricati a seguito dell'accatamento presentato dal CTU

Non vi sono parti comuni, tranne l'utenza della corrente elettrica di cantiere che, secondo quanto appreso durante il sopralluogo, proviene da quella generale dell'esecutato, per il resto oltre la servitù di passaggio a favore dell'immobile interessato e spiegata in precedenza, 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:

A favore dell'immobile pignorato risulta effettiva servitù di passaggio non registrata, gravante concretamente a carico della particella n. 1443, attualmente di proprietà dello stesso esecutato e compresa nel primo lotto di vendita della presente procedura n. 512/18.

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 non è occupato in quanto in corso di costruzione.



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,

1^ 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.

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, 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.

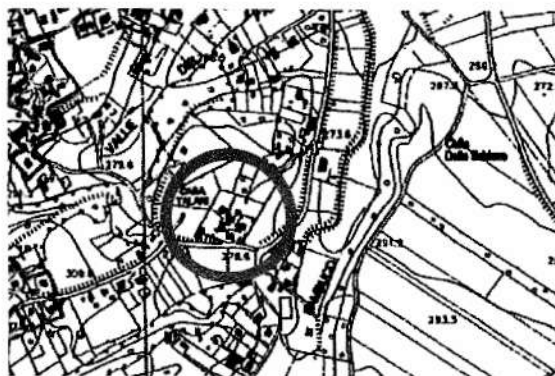
6° Quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

*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 ineditati, 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 ineditabili 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 smaltimento 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 completamento 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.

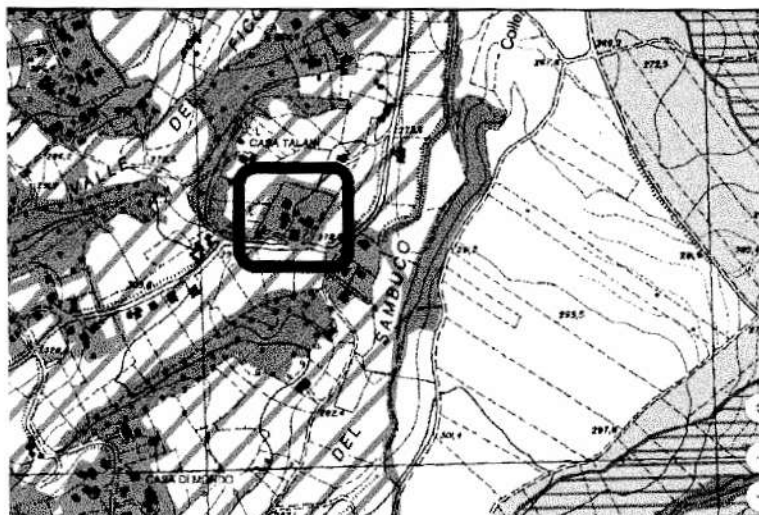


2) PER LOTTI NON EDIFICATI:

- 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:

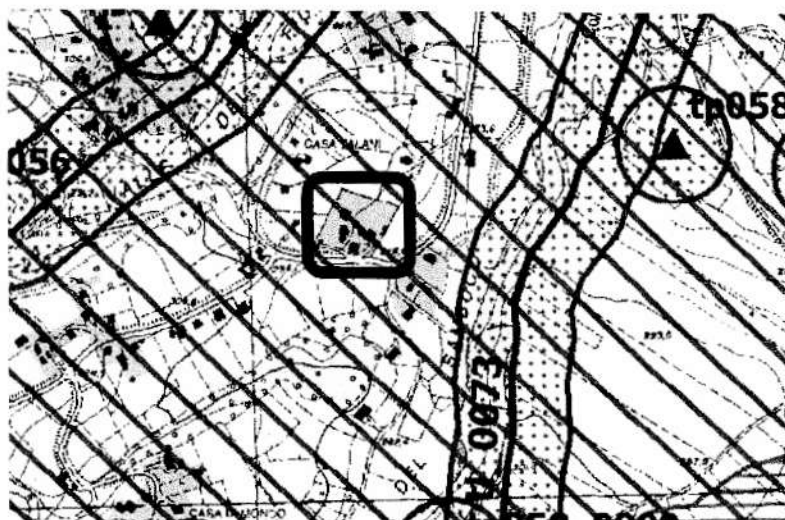


Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. A :

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

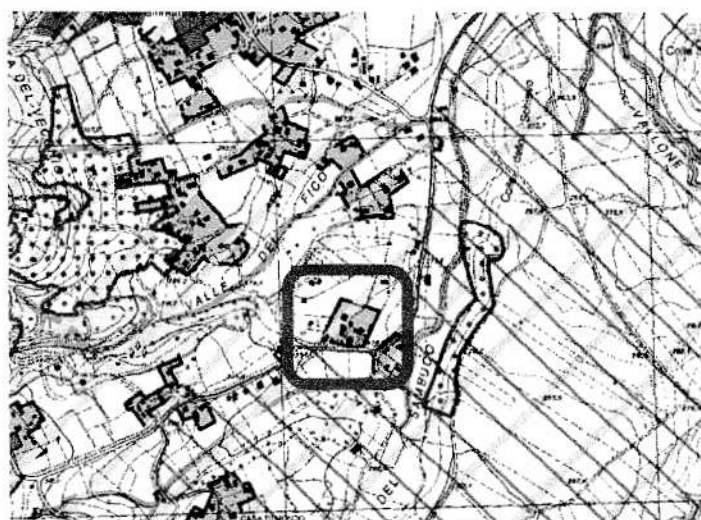




Stralcio della tav. B del PTPR

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:

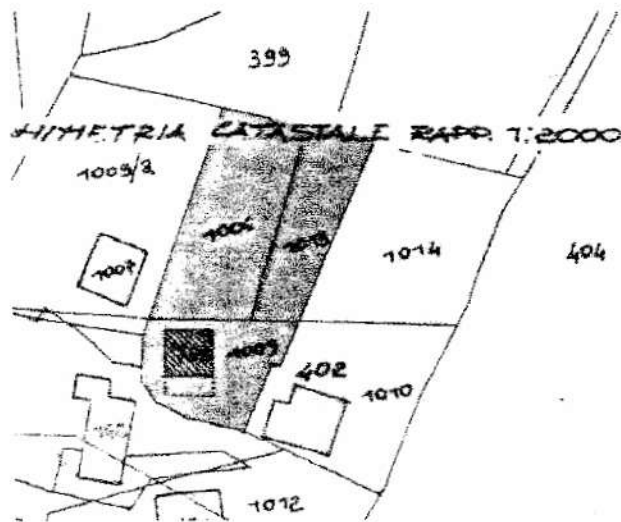
Tessuto urbano (carta uso del suolo 1999);
 Area a connotazione specifica. Parchi archeologici e culturali – art. 31ter LR 24/98.
 L'area su cui sorge il complessivo compendio pignorato, rientra nelle aree vincolate.
 N.B. La realizzazione dell'originario villino posto al piano terra, risale al 1975.

CONFORMITA' URBANISTICA

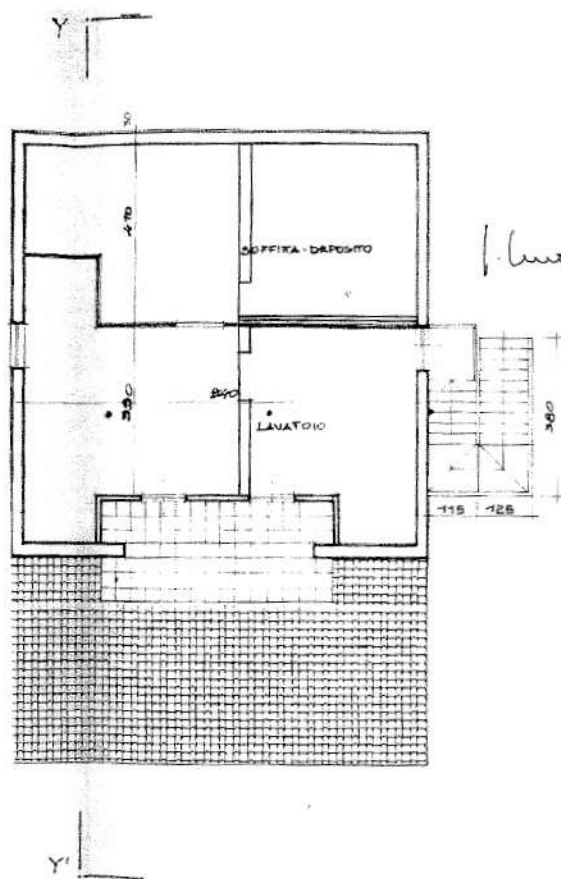
Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il 29-10-2019 anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il manufatto edificato in sopraelevazione della p.lla 768 è abusivo, ovvero difforme dalla Concessione Edilizia n. 19/02 rilasciata all'esecutato [REDACTED], per il "Rifacimento di una copertura, realizzazione di una scala esterna e copertura a tetto di un portico relativo ad un immobile sito in Artena (RM) località Casal di Mondo (NCEU) F. 37 p.lla 1006 -1013 – 1009 – 768 ex 402"



Si rileva la relazione territoriale dell'intervento assentito e precisata anche dall'inquadramento cartografico presente in progetto, che si evidenzia di seguito:

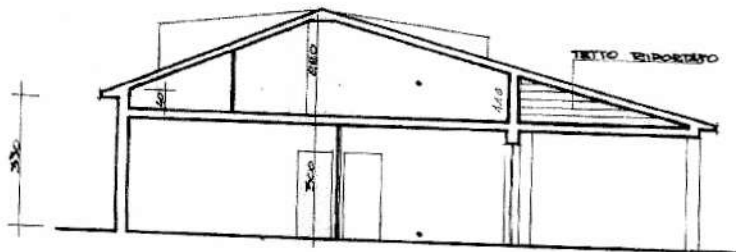


Inquadramento cartografico della C.E. n. 19/02, dove il progettista ha evidenziato le particelle che sono interessate all'intervento e distinte al F. 37 p.lia 1006 - 1013 - 1009 - 768, come riportato in concessione. Si presume quindi che l'inizio lavori sia avvenuto in data successiva al rilascio della richiamata Concessione Edilizia.



La planimetria del 1° piano (sottotetto) del progetto assentito





Sezione del progetto assentito

ABUSI RISCOVTRATI:

l'appartamento costruito in sopraelevazione e rientrante nella presente esecuzione immobiliare, è interamente abusivo, le difformità rispetto al progetto assentito sono:

1. Diversa distribuzione e chiusura della scala, con aumento di cubatura a piano terra e 1°;
2. diversa distribuzione degli spazi interni al piano 1°;
3. verosimile cambio della destinazione d'uso del p. 1°, da non residenziale a residenziale;
4. Sopraelevazione del portico con relativa chiusura muraria, in luogo sia del tetto non realizzato, che della terrazzina, con altro aumento di volume;
5. Realizzazione non autorizzata delle finestre del tetto;
6. Maggiore altezza ed imposta del tetto con ulteriore aumento di volume;
7. Diversa architettura dei prospetti rispetto a quella assentita.

Inoltre non risulta essere stata attribuita una posizione regionale, cui corrispondano i progetti, i calcoli strutturali ecc. e l'autorizzazione ad iniziare i lavori, da parte del Genio Civile.

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:

È esclusa la possibilità di avvalersi dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n.380, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio.

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

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

Risposta al 14° quesito:

La pratica edilizia che riguarda l'immobile così pignorato è registrata al n.1976.



Accertamento della sanabilità urbanistica - amministrativa dell'immobile:

Allo stato attuale, l'abuso realizzato in difformità dal progetto approvato ed alla CE n. 19/02 rilasciata è **INSANABILE**, in quanto in contrasto con le norme di PRG vigente per gli insediamenti preesistenti.

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, deve ritenersi non gravato 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:

l'immobile facente parte del presente 2° lotto non costituisce condominio, non è munito di 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 € 76.800,00 (€ settantasei mila ottocento/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 – CNPIPIL – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06- 2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima 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:

Immobile in corso di costruzione non è soggetto alla registrazione presso il Catasto territoriale degli impianti termici, come previsto dal D.M. del 26/06/2015, ovvero all'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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 bene pignorato in **secondo 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 autonomo lotto di vendita e non è ulteriormente divisibile in natura, sia per la convenienza commerciale a conservare integra la conformazione planimetrica, che per mantenerne la migliore fruibilità.

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 non è occupato in quanto in corso di costruzione, pertanto 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 planimetria contabile dello stato attuale;
2. rilievo fotografico;
3. concessione edilizia n. 19/02;
4. progetto allegato alla concessione;
5. elaborato Do. c. fa di variazione catastale;
6. ricevuta di avvenuta variazione catastale;
7. visura storica, ventennale successiva alla CTU;
8. copia invio alle parti della perizia;
9. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia:

- Stralcio di mappa (pagg. 6 - 7);
- Stralcio di PRG (pag. 14);
- NTA del PRG (pag.14);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pag. 16 e 17);

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato



BANDO di VENDITA
(2° lotto)

Quota intera dell'appartamento in corso di costruzione posto al piano 1° (sottotetto) dell'edificio, sito in Comune di Artena (RM), Contrada/Via Casal di Mondo, civ. n. 4, **abusivo, insanabile**, zona sismica "2B" con pericolosità media, incompleto dei suoi elementi costitutivi, in stato di conservazione normale, con S. utile interna di m² 129,00 circa ed H interna di m. 2,43; censito in catasto fabbricati del Comune di Artena (RM) alla Contrada Casal di Mondo n. 4, piano 1°, distinto al F. 37, p.lla 768, sub 503, categoria F3, in ditta: [REDACTED] n. ad [REDACTED] il [REDACTED] - CF.: [REDACTED]; proprietà 1/1.

Confina: per quattro lati con distacco p.lla 1443 di proprietà [REDACTED]

PREZZO A BASE D'ASTA
Valore stimato dell'intera porzione immobiliare di € 76.800,00
(settantasei mila ottocento/00)

Li, 14 febbraio 2020

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato

