



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

ESECUZIONE N. 887/17

CREDITORE: ----- UNIPOLREC S.p.A.
ESECUTATO: -----

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

Note introduttive generali

LOTTO UNICO

- Nomina del CTU **Geom. Massimo Bennato** ----- **il 05-04-2018**;
- Espletamenti in atti di nomina ----- dal n. 1 al n. 24;
- **Fissazione udienza al** ----- **16-10-2018**;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc ----- Avv. Luciano Vittucci;
- Deposito della relazione preliminare ----- 25-05-2018;
- Giuramento del CTU ----- 20-07-2018;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) -----16-09-2018;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 01-10-2018*;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) - 06-10-2018*;
- a seguito 1^ istanza di proroga del CTU, il GE disponeva i seguenti termini:
 - Nuova fissazione udienza per il giorno ----- 26-02-2019;
 - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) -----27-01-2019;
 - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 11-02-2019*;
 - *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) - 16-02-2019*;
- a seguito 2^ istanza di proroga del CTU, il GE disponeva i seguenti termini:
 - Nuova fissazione udienza per il giorno ----- 14-05-2019;
 - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) -----14-04-2019;
 - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 29-04-2019*;
 - *Termine per il deposito della perizia (gg.10 prima dell'udienza) - 04-05-2019*;
- a seguito 3^ istanza di proroga del CTU, il GE disponeva i seguenti termini:
 - Nuova fissazione udienza per il giorno ----- 17-09-2019;
 - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) -----18-08-2019;
 - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 02-09-2019*;
 - *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)-- 07-09-2019*;

Immobile pignorato:

Box auto posto al piano S1 di edificio residenziale, sito in Lanuvio (RM), Via Giovanni XXIII n. 12 – int. R, distinto in Catasto al F 9, p.lla 1032, sub. 537 – difforme dal progetto approvato, sanabile ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

Lì, 6 giugno 2019

IL CTU
Geom. Massimo Bennato

INDICE degli espletamenti:

N°	Capitolo	pag
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	3
2°a)	Identificazione del bene pignorato	3
2°b)	Confini	3
2°c)	Descrizione sommaria	8
2°d)	Conformità del pignoramento	11
3°	Possesso ed occupazione	11
4°	Formalità pregiudizievoli	11
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	12
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	12
7°	Sanabilità edilizia	18
8°	Censi, livelli ed usi civici	18
9°	Partecipazione condominiale	19
10°	Stima	19
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	20
12°	Identificazione dell'immobile (precisazioni ed espletamenti)	20
13°	Servitù di passaggio	20
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	21
15°	APE	21
16°	Formazione dei lotti	21
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	22
18°	Possesso e detenzione degl'immobili, acquisizione documentale	22
19°	Elenco allegati	22
20°	Bando di vendita	24

1° espletamento - 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° espletamento:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567 c 2 Cpc, come formata da:

- Certificato notarile ventennale dell'immobile esecutato, completo;
- identificazione catastale (nel testo) – conforme, risulta regolare e completa;
- inoltre dalla relazione dell'Avv. Luciano Vitucci, delegato all'esame della stessa, depositata il **25-05-2018**, non emergono elementi ostativi all'avvio e compimento delle normali operazioni peritali, d'Ufficio, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti.

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

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

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

Risposta al 2° espletamento - lettera a):

trattasi di un box posto al piano S1, di una palazzina sita in Comune di Lanuvio (RM), Via Giovanni XXIII, civ. n. 12, derivante dalla fusione di due locali della stessa destinazione e già identificati con gli interni "D" ed "E", il box è raggiungibile da corte viabile di pertinenza comune, della palazzina residenziale costituita anche da due livelli fuori terra, oltre il tetto.

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

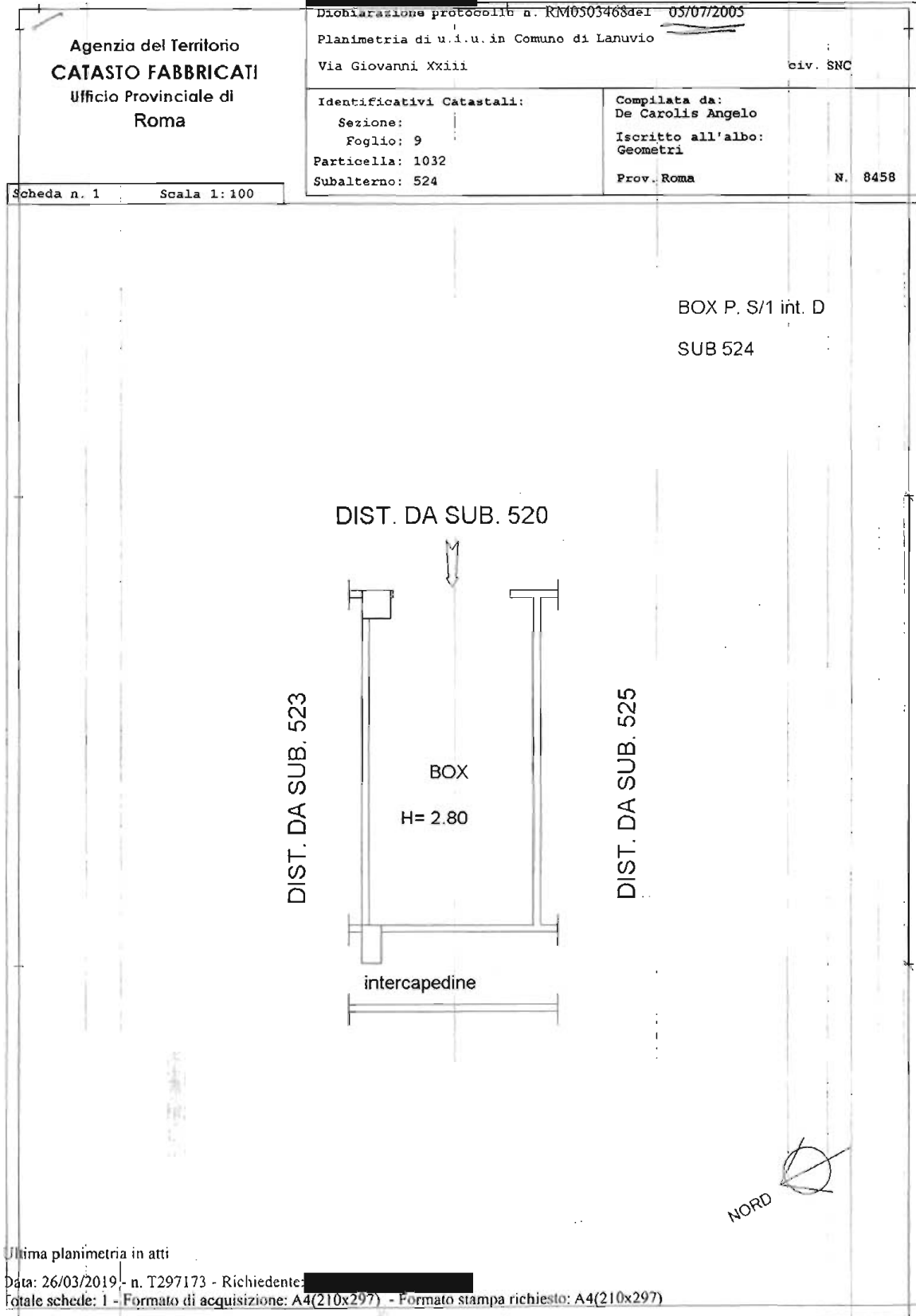
Risposta al 2° espletamento - lettera b):

nel complesso attuale l'immobile pignorato confina per un lato con percorso interno al piano S1 ed area di manovra, per un altro con box int. C di proprietà [REDACTED] sul retro con intercapedine condominiale.

Dalle precedenti visure e planimetrie catastali, *che si riportano sotto*, entrambe i box esecutati erano censiti in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio (RM) alla Via Giovanni XIII snc, F. 9, p.la 1032, piano S1:

- il primo al sub 524, int. D, cat. C/6, CI 1[^], di consistenza m² 24 e S. catastale di m² 27, rendita € 76,85, in ditta [REDACTED] n. ad [REDACTED] il [REDACTED], CF.: [REDACTED] [REDACTED] - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- ed il secondo al sub 525, int. E, cat. C/6, CI 1[^], di consistenza m² 24 e S. catastale di m² 27, rendita € 76,85, in ditta [REDACTED] n. ad [REDACTED], CF.: [REDACTED] [REDACTED] - proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

Data: 26/03/2019 - n. T297173 - Richiedente: [REDACTED]



Planimetria catastale del sub 524 int. "D"

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Data: 21/03/2019 - Ora: 18.09.36 Segue

Visura n.: T314990 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LANUVIO (Codice: C767) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 1032 Sub.: 524

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 14/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	1032	524			C/6	1	24 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 76,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2016 protocollo n. RM0027123 in atti dal 14/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10577.1/2016)
Indirizzo		VIA GIOVANNI VENTITREESIMO SNC piano: S1 interno: D;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C767 - Sezione - Foglio 9 - Particella 1032

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	1032	524			C/6	1	24 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 76,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI XXIII SNC piano: S1 interno: D;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Stralcio di visura catastale, del sub 524 int. "D"

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Data: 21/03/2019 - Ora: 18.07.37 Segue

Visura n.: T314285 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LANUVIO (Codice: C767) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 1032 Sub.: 525

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 14/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	1032	525			C/6	1	24 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 76,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2016 protocollo n. RM0027124 in atti dal 14/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10578.1/2016)
Indirizzo		VIA GIOVANNI VENTITREESIMO SNC piano: S1 interno: E;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C767 - Sezione - Foglio 9 - Particella 1032

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

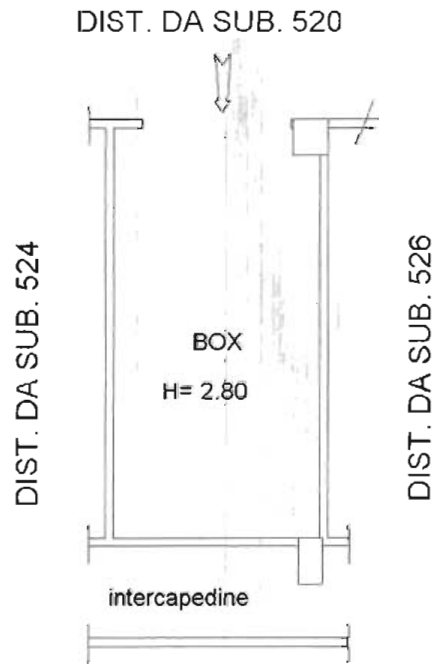
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	1032	525			C/6	1	24 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 76,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI XXIII SNC piano: S1 interno: E;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Stralcio di visura catastale, del sub 525 int. "E"

Data: 26/03/2019 - n. T306477 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0503468del 05/07/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lanuvio Via Giovanni XXIII civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 1032 Subalterno: 525	Compilata da: De Carolis Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8458

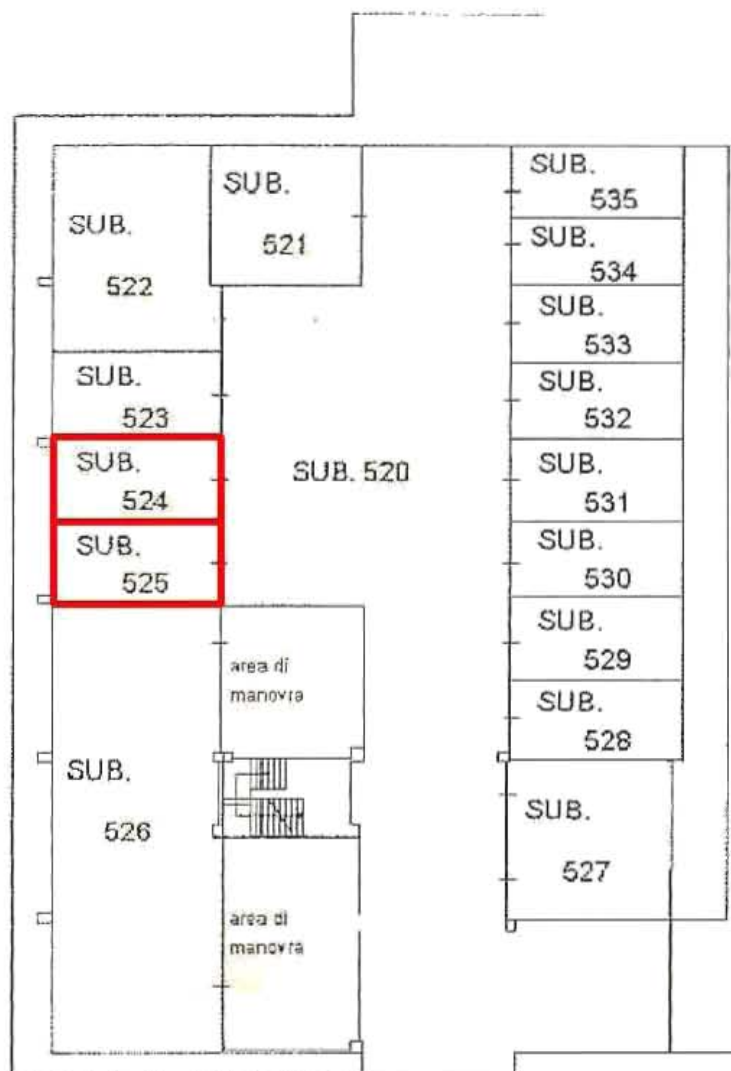
BOX P. S/1 int. E
SUB 525



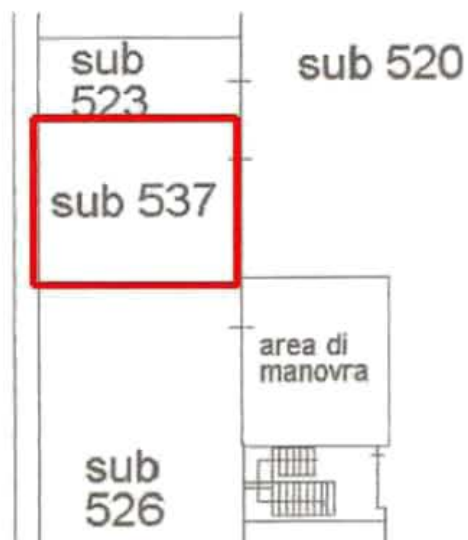
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2019 - Comune di LANUVIO (C767) - < Foglio: 9 - Particella: 1032 - Subalterno: 525 >
VIA GIOVANNI XXIII CIV. SNC

Ultima planimetria in atti
Data: 26/03/2019 - n. T306477 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale precedente del sub 525 int. "E"



Stralcio E. P. dell'intero piano S1, con i due box pignorati, distinti ai sub 524 e 525



Stralcio E. P. del piano S1, in evidenza il box pignorato sub 537 derivante dalla fusione,

Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta Comune di LANUVIO (Codice: C767)

 Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 1032 Sub.: 537

INTESTATO

N. [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 06/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie
1	Urbana	9	1032	537	Cens.	Zona	C/6	2	60 m ²	Catastale Totale: 64 m ²	Euro 226,21	VARIAZIONE del 04/06/2019 protocollo n. RM0268623 in atti dal 06/06/2019 FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85809/1/2019)

Indirizzo VIA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 12 piano: S1 interno: R:

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

 Codice Comune C767 - Sezione - Foglio 9 - Particella 1032

Situazione degli intestati dal 04/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 04/06/2019 protocollo n. RM0268623 in atti dal 06/06/2019 Registrazione: FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85809/1/2019)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

 - foglio 9 particella 1032 subalterno 524

 - foglio 9 particella 1032 subalterno 525

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio di visura successiva alla variazione per fusione denunciata dal CTU

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU prot. N. RM0268623 del 06-06-2019, per variazione toponomastica e fusione dei due box pignorati ed in precedenza distinti ai sub 524 e 525, l'immobile ha subito modificazione dell'identificativo, della consistenza e della superficie catastale, della rendita e del numero civico, assegnato in Via Giovanni XXIII n. 12 - Lanuvio (RM) in ragione sia della maggiore precisione di calcolo data dal sistema, che dall'abbattimento del tramezzo divisorio, sia della maggior superficie realizzata al momento della costruzione, sottraendola all'intercapedine.

Per quanto alle parti comuni, oltre il percorso di accesso comprensivo delle recinzioni per tutti i lati esterni, nonché le strutture portanti di c. a., quelle del box pignorato comprendono anche l'estetica del complessivo palazzo, nonché la relativa porzione della copertura a tetto, con le sue gronde e discendenti, nonché l'ordinario impianto elettrico esterno ed interno del piano S1.

La partecipazione alle spese di proprietà generale è pari a millesimi 1,820 per ciascun box, per il totale di millesimi 3,64, salva migliore definizione, a seguito di eventuale ricalcolo, sulla scorta della rappresentazione planimetrica, reale derivante dalla variazione d'Ufficio.

nonché c) **una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda:

 caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti");

 superficie calpestabile in mq. (link "consistenza immobile"),

 caratteristiche strutturali del bene (link "caratteristiche costruttive prevalenti"),

Risposta al 2° espletamento - lettera c):

il giorno 30-03-2019, alle ore 14:30 il CTU si è recato sui luoghi di esecuzione, alla presenza del [REDACTED] esecutato, che ha aperto l'immobile, consentendo all'ausiliario di compiere il sopralluogo tecnico.

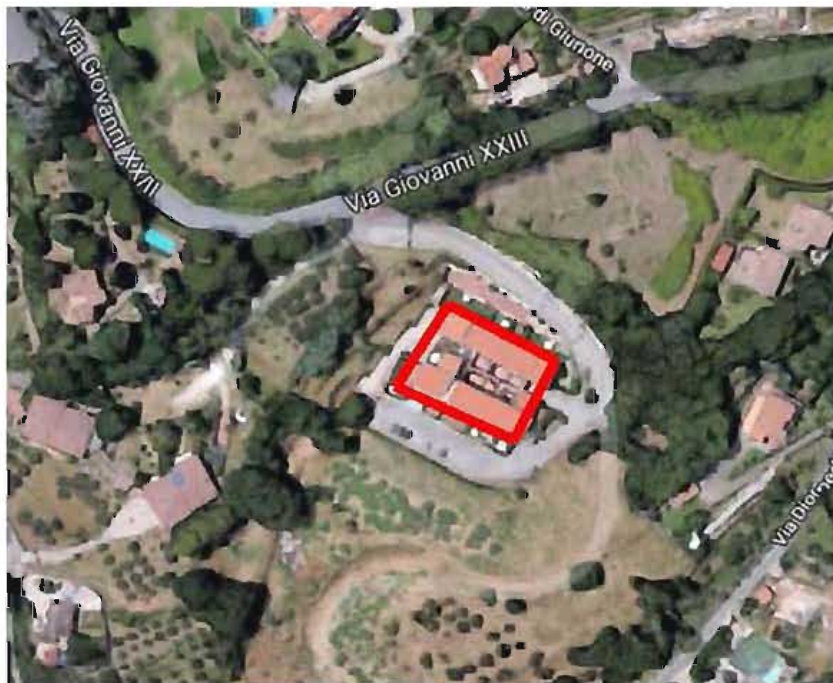


Foto aerea della palazzina, di cui i due box pignorati sono parte del p. S1

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, della corte e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'immobile esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Il sopralluogo è terminato alle ore 15:15 circa, come da processo verbale allegato alla presente relazione.

Descrizione

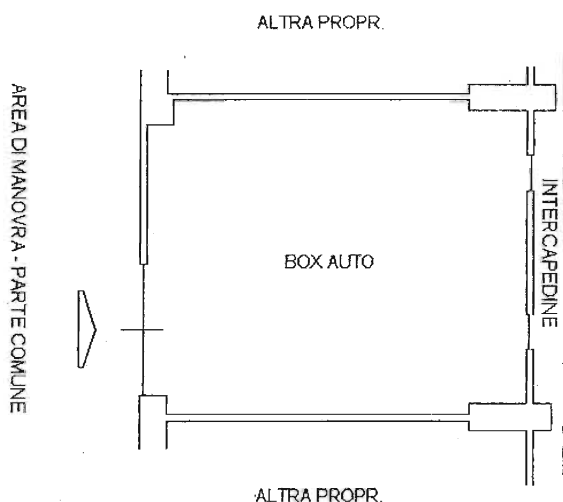
L'immobile pignorato è parte di una palazzina che comprende abitazioni ai piani sia terra, che 1° e box al piano S1, realizzata con struttura in c.a. è costituita da due corpi di fabbrica, posti frontalmente, accessibili attraverso la scala comune.

Le unità abitative sono linearmente aderenti tra loro ed in appoggio, per condivisione strutturale dei distinti corpi cui appartengono.



Stralcio di mappa Lanuvio F9 n. 1032

Il piano S1 dove sono posti tutti i box, è unico per tutta la sua superficie, tra parti comuni ed esclusive, accessibile dal percorso che si svolge sulla corte condominiale, anche pedonale, cui l'ingresso è prospiciente la Via Giovanni XXIII.



Planimetria catastale predisposta dal CTU, per fusione ed aggiornamento toponomastico sub 537. Il box pignorato, come derivante dalla fusione catastale eseguita dal CTU, che segue quella di fatto, avvenuta nel 2005, è distinto con l'int. "R" e composto da un unico ambiente interno, con singola saracinesca in metallo, decentrata, cui la superficie è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato.

Pertanto il box eseguito, come derivante dalla fusione, è nuovamente censito in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio (RM) alla Via Giovanni XXIII, n. 12, piano S1, int. "R", distinto al F. 9, p.lla 1032, sub 537, cat. C/6, cl. 2^a, consistenza m² 60 - S catastale totale m² 64 - rendita € 226,21, il tutto in ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona periferica, lontana da quelle più commerciali del centro cittadino e non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico e ferroviario, sebbene irrilevante nel caso dei box di che trattasi.

Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni medie buone/ottime, per aver considerato che la sola localizzazione dell'immobile è ininfluente, rispetto agli altri aspetti che lo qualificano.

Consistenza planimetrica:

Lanuvio (RM) F.9 p.Ila 1032 sub 537		
Calcolo Snr interna		
piano	vano	m ² totali
interrato	BOX	61
Tot Snr netta m²		61,00

H interna – media ----- m. 4,36;

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad un box posto al piano S1, coperto e delimitato da pareti murarie in stato di ottima conservazione, che tuttavia necessitano di modesti interventi di manutenzione.

L'impianto elettrico si palesa di nuova fattezze e dotato di salvavita.

L'immobile non è provvisto d'impianto idraulico.

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

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

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

Risposta al 2° espletamento - lettera d):

permane inequivocabile conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, per continuità catastale, storica.

3° espletamento – 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° espletamento:

l'immobile pignorato è utilizzato e quindi occupato dallo stesso esecutato Sig. [REDACTED]

4° espletamento – 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° espletamento:

Sull'immobile pignorato non risultano gravare formalità, vincoli od oneri, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico – artistico, né quelli di natura condominiale.

5° espletamento – 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° espletamento: con riferimento all'immobile esecutato,

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

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle declinate in certificato notarile sostitutivo ex art. 567 Cpc;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano altri pignoramenti attivi, successivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – per gli stessi motivi di cui sopra, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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

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

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

6° espletamento - 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° espletamento:

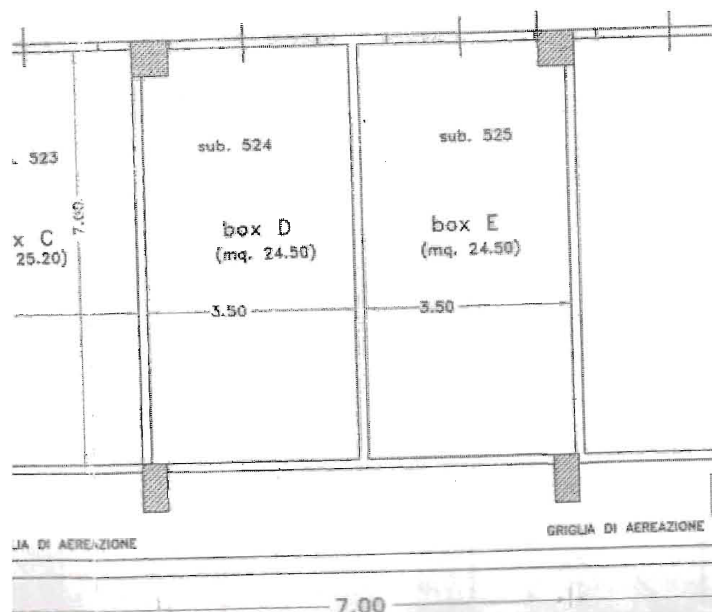
in ordine alla generale situazione urbanistica, si è accertato che la costruzione dell'intero edificio che comprende i due box esecutati, è avvenuta per effetto del N.O. paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) n. 445, rilasciato alla Ditta [REDACTED] il 16-07-2008 e del precedente Permesso di Costruire in variante n. 1/05, rilasciato alla Ditta Spazio Kosmos srl, il 21-01-2005, per la trasformazione di un residence (complesso turistico non meglio accertato), in abitazioni civili.

Il fascicolo tecnico, comunale contenente la data d'inizio lavori, dichiarata dal costruttore avvenuta il 16-01-2006 e quella di fine lavori, avvenuta il 20-02-2006, non contiene invece il collaudo statico e l'agibilità del fabbricato.

Successivamente con CIA n. 204/2007 è stata dichiarata l'esecuzione di lavori di diversa distribuzione interna di un appartamento ed in particolare del piano interrato, tuttavia anche questo specifico cartiglio non appare completo della comunicazione

d'inizio lavori ai sensi dell'art. 19 della L 241/90 **all'epoca vigente**, nonché della comunicazione di fine lavori, che sottrae definitivamente al procedimento l'efficacia necessaria, comunque non osservato dall'Organo dell'UTC di Lanuvio.

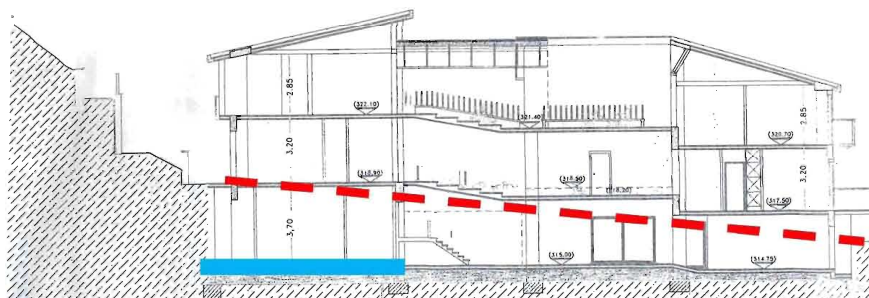
Altresì per l'effetto dell'anticipato rilascio del P. di C., che di fatto precede di almeno tre anni e quindi irregolarmente il NO del vincolo paesaggistico, nonché per la carenza del collaudo statico (vincolo sismico) ed anche della relativa posizione regionale, nonché della comunicazione d'inizio lavori al Genio Civile, e dell'agibilità, (richiesta e mai rilasciata), l'intero complesso costruito, ivi compreso l'immobile pignorato, debbono ancora considerarsi privi della completa regolarità urbanistica, generale e d'interesse condominiale.

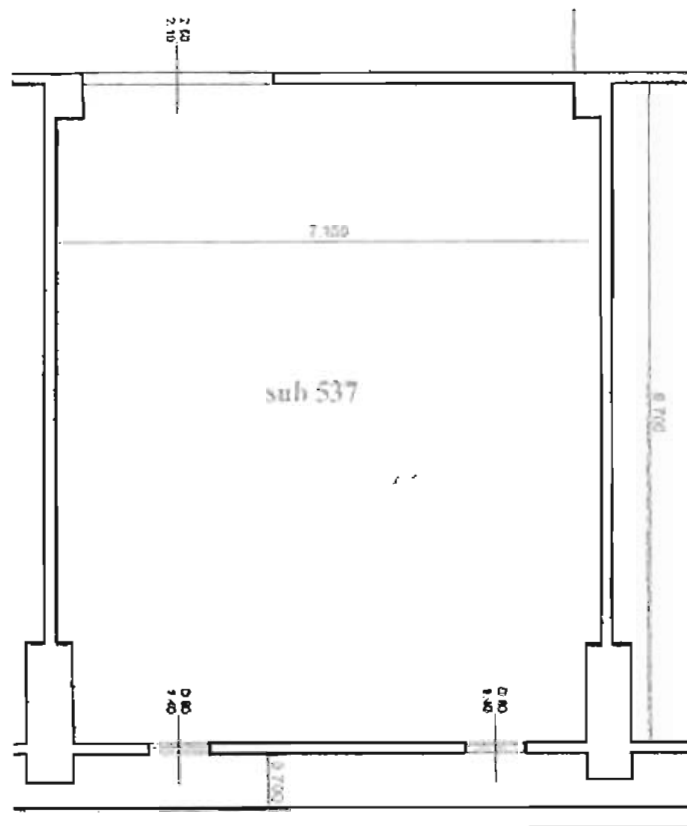


Pianta dei due box di progetto (originari) - piano S1

Nella fattispecie del box auto pignorato, si riscontra uno specifico abuso edilizio, commesso per la fusione non autorizzata dei due box originari: int. "D" ed int. "E", attigui tra loro e per l'aumento di superficie netta non residenziale, realizzata di fatto all'epoca della costruzione e comunque prima della vendita avvenuta il 22-09-2005, come riferito dall'esecutato durante il sopralluogo, incorporando parte dell'area della confinante intercapedine di m² 11 circa.

Questo tuttavia non costituisce aumento di volume, per l'effetto che il box int. "R" complessivamente derivante, giace a quota completamente interrata, per tutta la sua odierna estensione, come desumibile dal tratteggio rosso di medio livello seminterrato, riportato sulla sezione che segue ed il pavimento dell'unità interessata campito d'azzurro:





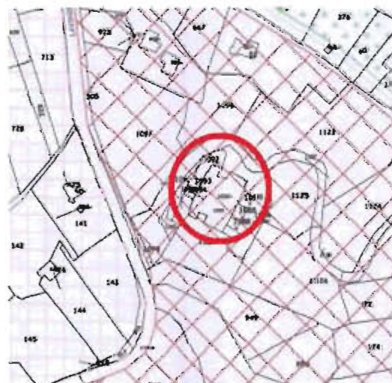
Pianta del box situazione reale - piano S1

STRUMENTI URBANISTICI

Il PRG vigente, approvato con DGR n. 888 del16-11-2007, individua il fondo edificato in **zona C, sottozona C6 - verde privato**, di cui all'art. 22 delle NTA, che seguono:

Art. 22 - Zona C : previsioni residenziali e relativi servizi

Le zone C sono le aree dell'espansione edilizia, esse comprendono: i comprensori residenziali già in corso di attuazione e completamento denominati "Colle San Lorenzo", zona C3 e PP. di Zona 1 e 2, "Verde Privato", "zona turistico - residenziale", "Pascolaro" ; tre nuove aree, di cui due ubicate tra il capoluogo e la zona turistico - residenziale, e una a Pascolaro; sono inoltre previsti interventi di riqualificazione urbanistica, con previsione di servizi di interesse pubblico, in quattro zone localizzate all'interno dell'area agricola più fortemente antropizzata.



Stralcio della zonizzazione e localizzazione

Il principale obiettivo di Piano per le nuove aree previste è di conseguire il collegamento, in termini funzionali e morfologici, di parti urbane già edificate attualmente prive di una adeguata continuità relazionale o, come nel caso della vasta zona agricola, di un benché minimo spazio e attrezzature per la socialità.

Gli Strumenti attuativi per questi ambiti dovranno essere redatti in base all'obiettivo della caratterizzazione del verde come elemento qualificante dell'insediamento e strutturante dell'assetto urbanistico.

Le zone C sono articolate nelle seguenti sottozone: C1 a-b, , C2, C3, C4, C5, C6

... OMISSIS ...

6) Sottozona C6 – Aree delle zona già denominata dal PRG vigente come "Verde Privato" e delle zone comprese tra quest'ultima e la zona PEEP in località Stazione FF.SS..

Per tali aree si prevedono i seguenti indici e parametri: Sml (superficie minima del lotto) 2.500 mq.; lft: 0,15 mc/mq; RC 15%; DS come prevista dall'art. 15 punto 8); DC 10;00; H 6,00 ml.; numero piani 2; copertura a tetto; limitatamente alle aree di nuovo inserimento, rispetto a quelle già individuate come verde Privato dal P.RG. vigente, il 50% dell'area avrà destinazione pubblica.

La superficie a parcheggio privato dovrà essere individuata oltre che nel rispetto della L. 122/89, anche con ulteriori due posti macchina, ubicati esternamente alla recinzione del lotto, posti a raso e con adeguata pavimentazione ed alberatura. Le recinzioni poste su strada pubblica dovranno essere in muratura alla romana con sovrastante ringhierino metallico con lavorato di colore nero opaco. Tra lotti è prevista rete metallica colorata. Nelle parti su sommità si prescrivono i pergolati ornamentali. Il distacco tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere sistemato secondo andamento originario e piantumato con essenze appropriate. E' obbligatoria la progettazione al dettaglio delle sistemazioni esterne, comprese le piantumazioni e gli arbusti, oltre ai viali carrabili e pedonali ai muri di contenimento limitando al minimo gli sbancamenti, oltre ai pali di illuminazione negli spazi di sosta. Dovranno essere quindi rigorosamente osservate le norme del Piano Territoriale Paesistico. Al fine di individuare la più appropriate soluzioni progettuali di tutela, le relazioni visive tra le aree edificabili, gli spazi panoramiche e la rete viaria, con il contesto panoramico circostante, dovrà essere rimesso appositamente elaborato contenente foto significative, profili ed eventuali visuali prospettiche realizzate con lo stesso punto di fuga delle foto. E prescritto il mantenimento delle caratteristiche altimetriche dei siti, con movimenti massimi di terra non superiori a ml. 1.50 dall'attuale piano di campagna.

Per la strada di mezzacosta in verde privato si evitino al massimo eccessivi sbancamenti, pendenze elevate e impatti su salti morfologici

La procedura attuativa di tali nuove aree si articolerà con l'approvazione di un P.P.A. di iniziativa pubblica da attuarsi per stralci attraverso piani di attuazione urbanistica convenzionata, purchè opportunamente coordinati tra loro, a cui è rinviata la stessa progettazione delle viabilità carrabile e pedonale di comparto.

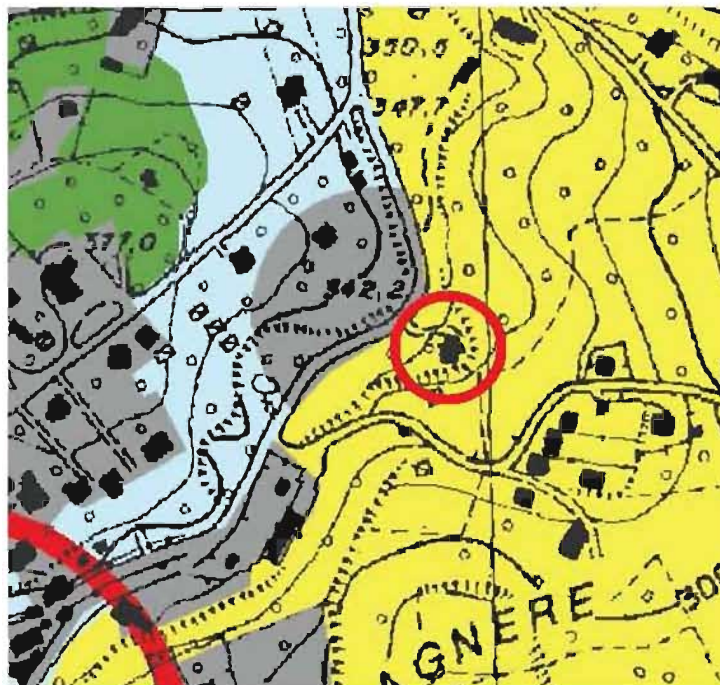
Nelle zone C6 già denominata dal PRG vigente come "Verde Privato", in caso di lotti interclusi preesistenti alla data di adozione della presente variante, sarà possibile procedere in deroga dal rispetto del lotto minimo di mq. 2.500, fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e parametri.



Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04) secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A :

Paesaggio agrario di valore.

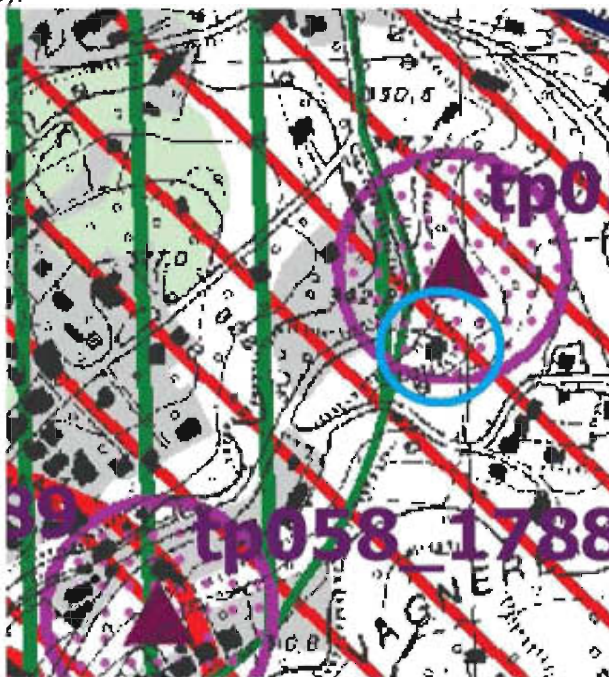


Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. B:

Lettera “c” e “d” beni d’insieme – vaste località, con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. (art. 136 DLgs 42/04).

Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari, archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di m. 100. (art. 13, c 3, lettera “a” LR 24/98).



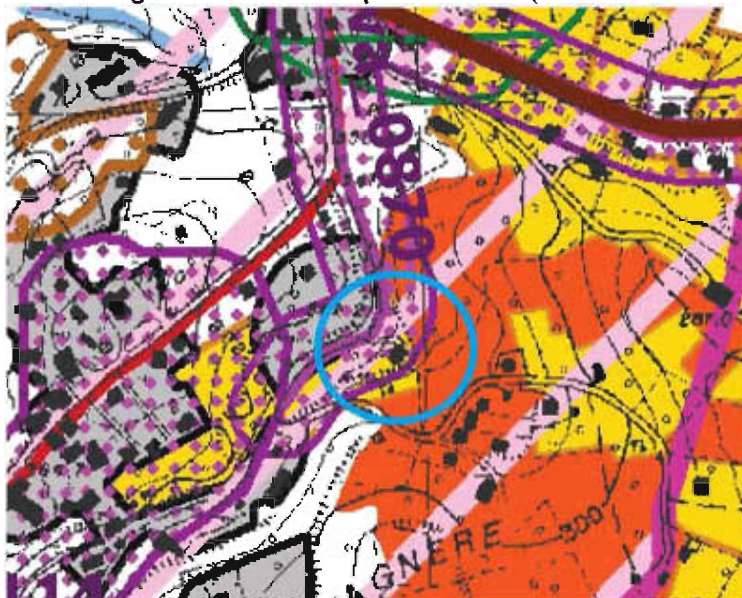
Stralcio della tav. B del PTPR

Tav. C:

Beni puntuali del patrimonio archeologico – fascia di rispetto m. 100 (art 10 DLgs 42/04;

Parchi, giardini e ville storiche (art. 15 LR 24/98, art. 60 c 2 LR 38/99

Sistema agrario a carattere permanente (artt. 31bis e 31bis.1 LR 24/98)



Stralcio della tav. C del PTPR

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

1. Autorizzazione edilizia N. 26 rilasciata alla ditta [REDACTED] il 25-02-2002 per lavori di completamento, rifinitura ed ultimazione residence sito in Via Giovanni XXIII – tutti gli altri documenti progettuali ed amministrativi inerenti detto titolo non sono disponibili nel fascicolo;
2. Permesso di Costruire in variante n. 1/05, rilasciato alla [REDACTED] il 21-01-2005, per la trasformazione di un residence non meglio accertato, in abitazioni civili – nel fascicolo non è disponibile il progetto ed il collaudo;
3. Autorizzazione paesaggistica con allegato progetto (D.Lgs. 42/2004) n. 445, rilasciato alla [REDACTED] il 16-07-2008;

L'intero immobile non è munito di abitabilità.

Pertanto all'accesso agli atti amministrativi, è emerso che la Pratica Edilizia inerente anche l'immobile esecutato, è confusa ed incompleta.

Inoltre all'esame della conformità urbanistica ed edilizia, lo stesso immobile si palesa difforme, per le ragioni spiegate in precedenza.

7° espletamento - 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° espletamento:

Per l'immobile esecutato non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio, ai sensi delle Leggi 47/85 – 724/94 e 326/03.

Tuttavia l'immobile pur difforme è sanabile, per sussistere con adeguata certezza, le condizioni di doppia conformità, che ammettono la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

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

8° espletamento – 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° espletamento:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, avvalendosi della perizia inerente le terre di demanio collettivo del Comune di Lanuvio (RM), si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio, che comprende il bene pignorato, deve ritenersi non gravato da usi civici.

9° espletamento – 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° espletamento:

Le parti comuni sono costituite con certezza dalla corte condominiale di accesso al box pignorato, che costituisce area di percorso e manovra, il relativo impianto elettrico d'illuminazione interno ed esterno, la struttura portante del corpo di fabbrica di appartenenza e la copertura. Le quote millesimali di partecipazione alle spese di manutenzione delle parti comuni - tabella A di proprietà generale dei due box = 1,820+1,820 = millesimi 3,640.

Secondo quanto pervenuto dall'Amministratore del Condominio di Via Giovanni XXIII, 12 Lanuvio (RM), la situazione debitoria si condensa in **€ 1.556,71** come dalla situazione contabile che segue:

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
B/4		Saldo finale Rifacimento asfalto 2016	19,61	0,00	19,61
B/4	01/06/2018	1^rata Illuminazione rampa 2018	70,00	0,00	70,00
B/4	01/07/2018	2^rata Illuminazione rampa 2018	70,00	0,00	70,00
B/4		Saldo iniziale Condominiale 2019	799,72	0,00	799,72
B/4	01/01/2019	1^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
B/4	01/03/2019	2^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
B/4	01/05/2019	3^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
B/5		Saldo finale Rifacimento asfalto 2016	19,61	0,00	19,61
B/5		Saldo iniziale Condominiale 2019	547,77	0,00	547,77
B/5	01/01/2019	1^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
B/5	01/03/2019	2^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
B/5	01/05/2019	3^rata Condominiale 2019	5,00	0,00	5,00
		TOTALE A DEBITO DA VERSARE			1.556,71

Inoltre non sono in corso spese straordinarie già deliberate e non sono in atto azioni legali da parte del condominio nei confronti del pignorato.

10° espletamento - 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° espletamento:

il valore dell'intero immobile calcolato in stima di € 45.300,00, (€ quarantacinquemila trecento/00), ovvero commisurato alla quota pignorata del 100%, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVI B – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPIL – TECNOBORSA, con rif. 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.

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

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

Da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'immobile pignorato è bene personale per l'intero dell'esecutato [REDACTED]

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

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

Risposta al 12° espletamento lett. a – b – c:

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti. Si è resa tuttavia necessaria la denuncia di variazione catastale (Do c fa), prot. N. RM0268623 del 06-06-2018 sia per fusione dei due box originari, che per aggiornarne il numero civico; per l'effetto l'unità derivata assume il nuovo subalterno n. 537, come meglio specificato in seguito;

13° espletamento – 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° espletamento:

il box pignorato è parte di un edificio composto da due corpi di fabbrica posti frontalmente e disposti rispettivamente su piano seminterrato unico, terra e primo, coperti distintamente a tetto.

L'edificio è fornito di cancello carraio sulla via pubblica, da cui si diparte il percorso condominiale, interno, che raggiunge il piano seminterrato e quindi i box.

14° espletamento – 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° espletamento:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i documenti in copia semplice, inerenti la pratica edilizia di riferimento e precisamente:

1. Autorizzazione edilizia N. 26 rilasciata alla ditta Spazio kosmos srl il 25-02-2002 per lavori di completamento, rifinitura ed ultimazione residence sito in Via Giovanni XXIII – tutti gli altri documenti progettuali ed amministrativi inerenti detto titolo non sono disponibili nel fascicolo;
2. Permesso di Costruire in variante n. 1/05, rilasciato alla [REDACTED] srl, il 21-01-2005, per la trasformazione di un residence non meglio accertato, in abitazioni civili – nel fascicolo non è disponibile il progetto ed il collaudo;
3. Autorizzazione paesaggistica con allegato progetto (D.Lgs. 42/2004) n. 445, rilasciato alla [REDACTED] il 16-07-2008;

L'immobile pignorato non è stato interessato da alcuna domanda di condono.

Accertamento della sanabilità dell'immobile: difforme – allo stato SANABILE

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che:

- le difformità che interessano l'immobile pignorato sono sanabili, in quanto non in contrasto col progetto assentito, con le norme di PRG vigente e col RE;
- per le difformità riscontrate ed in particolare di aumento della superficie del box, nella misura sottratta all'intercapedine, è possibile avviare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi, sussistendo il presupposto della doppia conformità.
- la data delle ragioni del credito, successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio, non consentono di avvalersi della riapertura dei termini previsti dall'art. 40 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del DPR 6 giugno 2001 n.380.

15° espletamento – 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° espletamento:

la destinazione non residenziale dell'immobile, esclude l'espletamento dell'APE.

16° espletamento – 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° espletamento:

È proficuo vendere il bene pignorato in unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile.

17° espletamento – 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° espletamento:

pur divisibile in natura, ripristinando la distinzione originaria dei due box, l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare è pignorato per l'intero, sia per la convenienza commerciale a mantenere integra la conformazione planimetrica e consistenza raggiunte, che per la maggior fruibilità, così rivolta ad una platea commerciale più ampia, che offre maggior possibilità di vendita.

18° espletamento – Possesso o detenzione dell'immobile: acquisizione documentale

ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **acquire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati i contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 (link "stato di occupazione dell'immobile"); **acquire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

Risposta al 18° espletamento:

l'immobile pignorato è occupato dal proprietario-esecutato, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e secondo quanto desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e schemi di stima;
2. rilievo fotografico;
3. verbale di accesso;
4. istanza accesso agli atti amministrativi;
5. autorizzazione edilizia n.26/2002;
6. permesso di costruire in variante n. 1/2005;
7. comunicazione inizio lavori;
8. comunicazione fine lavori;
9. CIA edilizia n. 304/2007;
10. N.O. paesaggistico n. 63/2008;
11. Perizia verifica demaniale (Usi civici)
12. visure degli immobili precedente alla CTU, sub 524 e 525;

13. Elaborato Docfa di variazione catastale per fusione ed aggiornamento toponomastica ;
14. planimetria catastale dell'immobile prodotta dal CTU;
15. elaborato planimetrico dell'intero edificio prodotto dal CTU, come condizione posta dall'Agenzia delle Entrate, per l'approvazione;
16. ricevuta di avvenuta variazione catastale
17. visura storica, ventennale dell'immobile pignorato successiva alla CTU;
18. visura del confinante;
19. interrogazione OMI e borsino immobiliare;
20. copia invio alle parti della perizia;
21. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- Planimetria catastale sub 524 (pag. 4);
- Visure sub 524 e 525 (pag. 5);
- Planimetria catastale sub 525 (pag. 6);
- Elaborato planimetrico piano S1 (pag.7);
- Visura post variazione (pag. 8)
- Foto aerea (pag. 9);
- Stralcio di mappa (pag. 10);
- Planimetria di progetto (pag. 13);
- Sezione di progetto (pag. 13);
- Stralcio di PRG e localizzazione (pag. 14);
- NTA del PRG (pag. 15);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 16 e 17);
- Situazione contabile condominiale (pag. 19).

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato

BANDO di VENDITA
(Unico lotto)

Intera quota di un ampio box, posto al piano seminterrato di edificio sito in Comune di Lanuvio (RM), Via Giovanni XXIII, civ. n. 12, int. R, anno di costruzione 2006 circa, difforme per fusione ed aumento di superficie, sanabile ai sensi dell'art. 37 DPR 380/200, in zona sismica "2B", con pericolosità media, dove possono verificarsi forti terremoti, in stato di conservazione buona/ottima, compresi impianti, occupato dall'esecutato, formato da: unico ampio locale della (Snetta) di m² 61,00, H interna di m. 4,36.

Distinto in catasto fabbricati al F. 9, p.lla 1032, sub 537, piano S1, int. "R", cat. C/6, cl. 2^A, consistenza m² 60 - S catastale totale m² 64 - rendita € 226,21, il tutto in ditta: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confina per un lato con percorso interno al piano S1 ed area di manovra, per un altro con box int. C di proprietà [REDACTED] e sul retro con intercapedine condominiale.

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 45.300,00
(€ quarantacinquemilatrecento/00);

Li, 6 giugno 2019

L'Esperto
Geom. Massimo Bennato