



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI
E.I. N. 380/19

PROCEDENTE: -----

ESECUTATO: -----

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

LOTTO UNICO

Note introduttive generali

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato il ----- 25-10-2019;
 - Espletamenti in atti di nomina dal ----- n. 1 al n. 24;
 - Giuramento del CTU ----- 30-10-2019;
 - Fissazione udienza al ----- 25-02-2020;
 - Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc ----- Notaio Renato Greco;
 - Deposito della relazione preliminare ----- 30-09-2019;
 - Custode Giudiziario Avv. Emanuela Santilli, nominata il ----- 25-10-2019;
 - Deposito verbale di accesso del Custode Giudiziario ----- 12/05/2021;
 - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 26-01-2020;
 - Termine 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;
- A seguito a quattro istanze di proroga del CTU, autorizzate ed un rinvio d'Ufficio, il GE disponeva i seguenti ultimi termini:
- **Nuova fissazione udienza per il giorno** ----- **08-06-2021**;
 - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 09-05-2021;
 - Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza) ----- 24-05-2021;
 - Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) ----- **29-05-2021**.

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Trattasi di un villino indipendente, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare raggiungibile, per la porzione anteriore di propria ubicazione, da viale di accesso in comune con altra e speculare unità abitativa, indipendente, recintato e munito di cancello prospiciente la via principale, in Ardea (RM) in catasto Via Litoranea, ma correttamente Lungomare degli Ardeatini n° 282, costituito:

- **al piano terra** da corte esclusiva, recintata e munita di proprio cancello d'ingresso, da cui si diparte la scala esterna che ammette all'appartamento posto al piano superiore, nonché box auto separato dall'edificio ed identificato in catasto a seguito dell'accatastamento di regola recentemente eseguito dal CTU al **F. 55, p.IIa 1075, sub 501**;
- **al piano primo** da balcone-andito a proseguimento delle precedenti scale di accesso e per la parte interna da ingresso-soggiorno, partenza della scala interna, corridoio, bagno, cucina, nonché terrazzina coperta e chiusa per tre lati;
- **al piano secondo**, raggiungibile dalla scala interna accennata prima, da corridoio con vano accessorio, da cui si accede ad una botola d'ispezione del



sottotetto superiore, di servizio comune, due camere da letto, bagno e balcone. Nonostante la variazione eseguita dal CTU per toponomastica, diversa distribuzione degli spazi interni e riduzione di corte, l'unità immobiliare mantiene il precedente identificativo catastale: Ardea F. 55, p.lla 1075, sub. 11.

Per una serie di modesti abusi commessi al suo interno e riguardanti esclusivamente le tramezzature, l'appartamento si presenta difforme, ma sanabile. Allo stesso modo è sanabile il garage, realizzato abusivamente, in quanto successivo e conforme a quanto disposto dall'art. 9 della L. N° 122/89 (Tonioli) e non in contrasto sia col REC, sia col DM febbraio 1986, in tema di sicurezza per la costruzione dei garage, entrambe gli abusi possono trattarsi con unica DIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 180/2001, per accertata doppia conformità, tutto meglio spiegato in seguito.

INDICE

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

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

DEL BENE COME PIGNORATO

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

controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante gli atti mancanti o inidonei (art. 173 bis, comma secondo, disp. att. c.p.c.) (link "completezza documentazione ex art. 567");

Risposta al 1° quesito:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato Notarile sostitutivo dell'immobile esecutato, è conforme, compresa l'identificazione dell'immobile pignorato attribuita dal NCEU, come riportata nel testo. Mentre la finale "Precisazione", è suscettibile di ulteriori spiegazioni in ordine alla reale localizzazione dell'immobile pignorato rispetto alla mappa di Ardea, ovvero al foglio 55 del NCT. Per meglio esporre si riporta quanto segue dal Certificato Notarile:

Precisazione:	
L'immobile riportato nel NCEU al Foglio 55 Particella 1075 Subalterno 11 deriva dal	
Subalterno 3 graffato alla Particella 1078 per effetto di frazionamento del	
11/04/1986 in atti dal 07/07/1999 quale "divisione" (n. 61126.1/1986).	
L'immobile riportato nel NCEU al Foglio 55 Particella 1075 Subalterno 3 graffato	
alla Particella 1078 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 55	
Particella 122, proveniente dal Comune di Pomezia (RM) come da variazione	
territoriale del 09/01/1971 in atti dal 28/03/2018.	
Maddaloni (CE) nel mio Studio di via S.Francesco d'Assisi, 6 addi	23/10/2019

Il Comune di Ardea fu costituito nel 1970, per distacco dal Comune di Pomezia. Ad esso fu conseguente la variazione territoriale approvata il 09/01/1971 ed il riordino fondiario, quando il numero distintivo 122 NCT (Nuovo Catasto Terreni) fu soppresso, scomparendo quindi dai mappali del Comune di Pomezia.

Nel Comune di Ardea invece il n. 122 NCT, fu assegnato ad un fondo esteso m²1605, edificato ed ugualmente compreso nel F.55, ma diversamente localizzato rispetto al bene pignorato per cui, essendoci anche confusione toponomastica, per distinguerne la differenza di posizione non resta che evidenziarne le coordinate geografiche, rilevamento "Earth": (41°33'06" Lat. N e 12°32'11" Long E), oltre gli stralci di mappa che seguono.

Lo stesso NCT attribui al fondo dove sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, il nuovo identificativo F. 55, p.lla 1114 di m²1255, rilevamento "Earth": (41°33'15" Lat. N e 12°32'32" Long E) manifestandosi una inter-distanza di 570 metri circa, che differenzia nettamente le rispettive posizioni degli immobili come visibile dalla foto aerea sotto riportata che esclude definitivamente ogni possibilità di equivoco.

Particella edificata e **pignorata, Ardea F. 55** in NCT già n. 1114, ed in EU 1075



Particella edificata in **Ardea F 55, n. 122** – estranea al procedimento



Il terreno distinto nel NCT di Ardea, al F. 55, p.lla n. 1114, appare non edificato, per omissione dell'inserimento in mappa della palazzina di cui è parte l'immobile esecutato, accatastata al solo NCEU .



Il terreno in Ardea distinto alla p.lla 122, prossimo al mare ed estraneo al procedimento.

Quindi il terreno edificato, attualmente distinto col n. 122, del F. 55 di Ardea, come visibile anche dal confronto degli stralci di mappa riportati, è estraneo al presente pignoramento.

Stante poi l'inottemperanza di TM in sede di primo accatastamento, ragione per cui la particella di terreno appare in mappa non edificata, il NCEU attribuì all'immobile ora pignorato due particelle diverse rispetto al catasto terreni ed esattamente i numeri 1075 (l'edificato) e 1078 (la corte di pertinenza) graffate.

Pertanto nel complesso i numeri 1114 del NCT e 1075 del NCEU del F. 55 di Ardea, individuano lo stesso fabbricato, dove alle corti corrispondenti ai relativi sub, furono attribuiti i numeri 1077 – 1078 e 1079.

Il frazionamento **urbano** per divisione n.61126/1986, cui si fa riferimento nel certificato notarile, determinò l'attribuzione all'immobile interessato dell'unico numero di particella 1075 tra coperto e scoperto ed avvenne quando l'immobile oggi pignorato, fece ancora parte del territorio di Pomezia.

Dalla **relazione del Notaio R. Greco**, delegato all'esame della documentazione prevista dall'art. 567 Cpc, **depositata il 29-11-2019**, non emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali, d'Ufficio, in quanto quella essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti, nonché si riscontrano corretti gli identificativi censuari appresso riportati, atti alla inequivocabile identificazione dell'immobile pignorato: **al F. 55 di Ardea (RM) p.lla 1075, sub11, categoria A/7, cl. 3[^], vani 5,5, S. tot. m² 106, S. escluse aree scoperte m² 101, Rendita € 738,53, posto ai piani T-1° e 2°, int. 3.**

A questo proposito lo stesso Relatore segnala al CTU la necessità di verificare le ragioni per cui in visura catastale l'immobile passi dai due piani annotati all'impianto meccanografico del 30/06/1987, ai tre piani odierni.

Premesso che:

il bene pignorato è porzione di edificio in origine quadrifamiliare, sito in Comune di **Ardea (RM)**, Via Litoranea civ. n. 282. (indirizzo suscettibile di correzione)

la fabbrica distinta in catasto al F. 55 col n. 1075 comprende attualmente cinque unità immobiliari e precisamente:

- al piano terra
 - villino sub 8, int.6, con accesso da Via Diomede;
 - villino sub 12 (senza interno) accessibile da Via principale;
- ai piani 1° e 2°
 - villino sub 2, int.2, con accesso da Via Principale;
 - villino sub 7, int.4, con accesso da Via Diomede;
- ai piani T - 1° e 2°
 - sub 11, int.3, con accesso da Via principale (u.i.u. pignorata).

Tale differenza si definì proprio dal richiamato frazionamento dell'11-04-1986, per l'assegnazione, all'unità di che trattasi, già articolata e censita ai piani 1° e 2°, della corte esclusiva posta al piano terra, così formandosi i tre piani osservati, dove ancora oggi l'immobile sia di fatto, che come censito, si svolge correttamente ai piani T - 1° e 2°. Altre precisazioni in merito, seguono in tema di conformità urbanistica.

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:

il certificato notarile descrive la storia del dominio riportando i passaggi nel ventennio, in sostituzione dei titoli di provenienza, inoltre da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'immobile pignorato a destinazione abitativa, è per l'intero bene personale della esecutata [REDACTED]

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

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

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

Risposta al 2° quesito - lettera a):

a seguito di accesso emerge che il bene esecutato è correttamente identificato in pignoramento, corrispondente a quanto censito in catasto:

Foglio 55 di Ardea, p.lla 1075, sub 11, cat. A/7, cl.3[^], vani 5,5, S. tot. m²106, S. escluse aree scoperte m²101, Rendita € 738,53, Via Litoranea 282, piani T – 1° e 2°, int. 3.

In ditta: [REDACTED]
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che si sono resi necessari espletamenti ad opera del CTU di accatastamento e variazione di regola, per toponomastica, diversa distribuzione degli spazi interni e riduzione di corte, quest'ultima per l'inserimento di un garage a piano terra, pertinente l'abitazione.

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

Risposta al 2° quesito - lettera b):

attualmente il piano terra dell'immobile pignorato (box e corte), confinano per un lato con Via Arianna (privata), per un altro lato con Lungomare degli Ardeatini ed infine con viale comune; l'appartamento svolgentesi al piano primo e secondo, confina per un lato con distacco verso Lungomare degli Ardeatini e per due lati con ex proprietà Pernasetti.

Per quanto è stato possibile apprendere, l'edificio che comprende l'immobile pignorato rientra nel consorzio di Tor S. Lorenzo, detto "Diomede".

Alle richieste del CTU rivolte con rispettive R/R al Presidente ed all'Amministratrice, nel merito dei millesimi e della situazione pagamenti da parte della consorziata, non è pervenuto alcun riscontro, tuttavia [REDACTED] risulta debitrice verso il consorzio da circa dieci anni, per l'importo di circa € 4.000,00 e limitatamente agli ultimi due, ha maturato circa € 800,00 di morosità, per sua stessa ammissione in sede di 1° sopralluogo, avvenuto congiuntamente alla Custode Giudiziaria Avv. Emanuela Santilli.

Dalla visura e planimetria catastali ante CTU, che rispettivamente seguono, l'immobile esecutato risultava censito in catasto fabbricati del Comune di Ardea (RM) sito in Via Litoranea n. 282, piani T - 1° e 2°, al F.55, p.lla 1075, sub 11, categoria A/7, cl. 3[^] di vani 5,5, S catastale m² 106 e totale escluse aree scoperte m²101, R. € 738,53, in ditta [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, C.F.: [REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2019

Data: 18/10/2019 - Ora: 17.14.13 Segue

Visura n.: T253050 Page: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 55 Particella: 1075 Sub.: 11

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di assegnazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 55	Particella 1075	Sub. 11	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale Totale: 186 m ² Totale cubatura area scoperta: 181 m ³		Rendita Euro 728,53
1	Indirizzo: VIA LITORANEA n. 282											
Notifica		Parola		1006647		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M213 - Sezione - Foglio 55 - Particella 122

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 55	Particella 1075	Sub. 11	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale		Rendita Euro 738,53 L. 1.041/69
1	Indirizzo: VIA LITORANEA n. 282											
Notifica		Parola		1006647		Mod.58		VARIAZIONE DEL 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO				

Stralcio di visura ante CTU

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

Pianimetrica dell'immobile singolo del Comune di ARDEA - Foglio LITORANEA n. 55
Data: 18/10/2019
Allegata alla deliberazione generata dal Sistema Tecnico Energetico di ROMA

Foglio: 55
PART: 1075/1111
MT: 3

PIANO PRIMO 5-3 m

PIANO SECONDO 5-3 m

REDIGIBILITÀ
M. 1/1/19

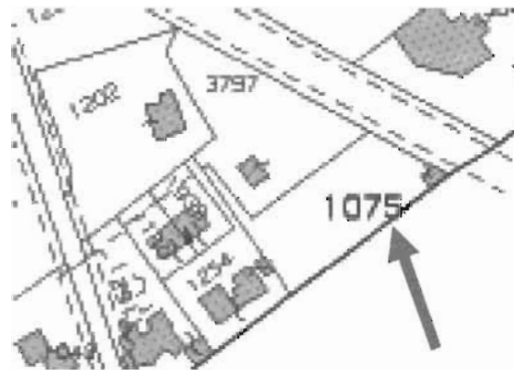
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEI DECRETI

DATA: 18/10/2019

Capitolo del 4° SEGRETO
SARACENA
Emissione: 18/10/2019
Alla Particella di ROMA
n. 01.01.01
Data: 18/10/2019

Planimetria catastale - ante CTU

A seguito dei sopralluoghi eseguiti, si è accertato che la mappa catastale raffigurante l'immobile pignorato, presentava delle differenze rispetto alla realtà di fatto, ovvero consistenti nella non rappresentazione cartografica sia dell'edificio complessivo, che di un box esistente sull'area di corte pertinenziale al villino pignorato. Mentre il mancato inserimento del fabbricato non interferisce con la corretta individuazione del villino pignorato di cui è parte, si è reso necessario invece eseguire al catasto terreni, il tipo mappale per l'inserimento in mappa del garage, nonché il relativo accatastamento per NC (nuova costruzione) in NCEU, per consentirne l'inclusione nel procedimento esecutivo, previo l'inevitabile ampliamento del pignoramento.



Stralcio di mappa post CTU, a seguito di TM del box indicato con freccia, sulla particella 1075 (ex 1114).

Per tali differenze, si è reso necessario predisporre e depositare:

1. il Docfa di nuova costruzione del box auto, quale unità afferente del villino, edificata su area di corte, prot. N. RM0190374 del 19/05/2021;
2. il Docfa di variazione per toponomastica, diversa distribuzione degli spazi interni e riduzione di corte prot. N. RM0190368 del 19/05/2021.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Data: 19/05/2021 - Ora: 10.14.24 - Fuso
Visura n.: 780044 - Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ARDEA (Codice: ME13)	
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA	
		Foglio: 55 Particella: 1075 Sub.: 501	

INTESTATO

	(1) Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni
--	---

Unità immobiliare dal 19/05/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RAPPRESENTANZA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		55	1075	501			E/6	2	39 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 10,80	UNITÀ AFFERENTI FIDUCIARIE SU AREA DI CORTA del 19/05/2021, protocollo n. 305090374/1/1 del 19/05/2021 UNITÀ AFFERENTI FIDUCIARIE SU AREA DI CORTA (s. 1926/1927)

Indirizzo: LUNIGLIANA DI VIA LARI (IN) n. 292 (anno 1);
Annotazioni: (sistemazione) v. notaia proprio (D.34. 705/04)

Mappa: Terreno Costruito
Codice Comune: M213 - Sezione: - Foglio: 55 - Particella: 122

Situazione degli intestati dal 19/05/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DANI GIOVANNE BA	VISITA AFFERENTI FIDUCIARIE SU AREA DI CORTA del 19/05/2021 protocollo n. RM0190374 in atti del 19/05/2021 CODICE (s. 1926/1927)	(1) Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare n. 1 Tributi territoriali: Euro 0,90

Visura solenziana

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Stralcio di visura del box auto, successiva all'accatastamento del CTU

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2021

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 55 Particella: 1075 Sub: 11
INTESTATO	
C) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni	

Unità immobiliare dal 19/05/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miro Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastale
1	Urban	55	1075	11			A/7	3	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale escluso aree scoperte** 103 m ²	Euro 738,53	VARIAZIONE del 18/05/2021 protocollo n. 8340190368 in atti del 19/05/2021 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA-VSI - RIDUZIONE DI CORTE (n. 86453 1/2021)
Indirizzo: LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI n. 282 piano: T-1-2 interr. 1. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/94)												

Mappali Terreni Consoli
 Codice Consoli: M213 - Sezione - Foglio 55 - Particella 122

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miro Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastale
1	Urban	55	1075	11			A/7	3	5,5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluso aree scoperte** 101 m ²	Euro 738,53	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in virtù dei dati di superficie
Indirizzo: VIA LITORANEA n. 282 piano: T-1-2 interr. 1. Particella: 1006647 Miro: 38												

Stralcio di visura dell'appartamento in villino, successiva alla variazione del CTU

Dalle visure catastali conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, inserite di seguito, gli immobili eseguiti risultano censiti in catasto fabbricati del Comune di Ardea (RM) in Lungomare degli Ardeatini civ.282, al F. 55, p.lla 1075:

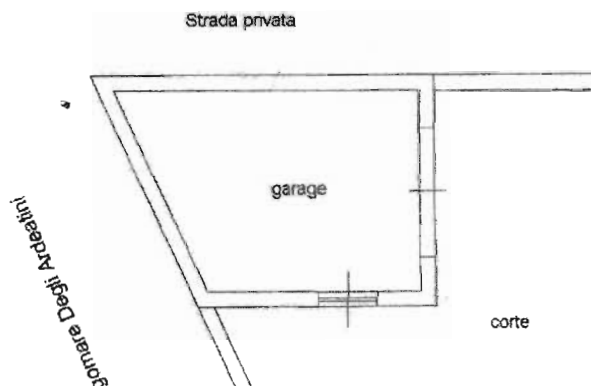
1. il **Box auto al sub 501**, piano T, categoria C/6, cl 8^a, di consistenza m² 20 e S. catastale m² 26, rendita € 119,82,
2. l'**abitazione al sub 11**, piani T - 1° e 2°, cat. A/7, cl. 3^a, vani 5,5, S catastale m² 109, int 3, Rendita € 738,53,

in ditta:

[Redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Comune di Ardea Lungomare Degli Ardeatini	civ. 282
	Identificativi Catastali: Sezione: 55 Foglio: 55 Particella: 1075 Subalterno: 501	Compilata da: Bennato Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4890
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

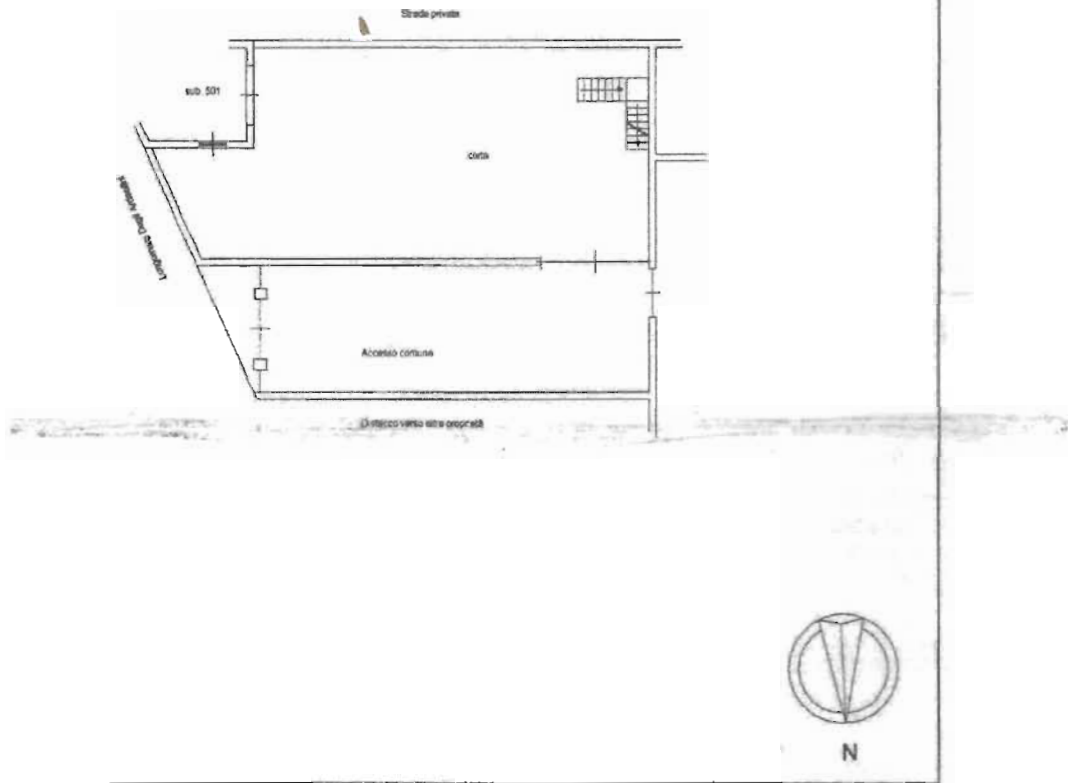
GARAGE
PIANO TERRA



Planimetria catastale del box auto sub 501, H m. 2,00, post CTU

civ. 282	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Bennato Alfredo
	Foglio: 55	Iscritto all'albo:
	Particella: 1075	Geometri
	Subalterno: 11	Prov. Roma
		N. 4890

PIANO TERRA



Planimetria
Subeda n. 1
Scala 1: 200

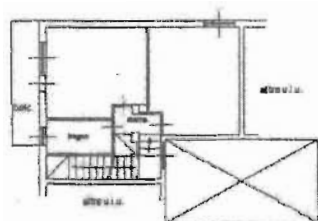
VILLINO

int. 3

PIANO PRIMO Hm:3,00



PIANO SECONDO Hm.3,00



Planimetria catastale dell'abitazione ai piani T, 1° e 2°, post CTU

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, rispetto alla precedente visura, l'appartamento in villino pignorato in particolare, presenta:

- 1) modeste differenze delle Superfici;
- 2) toponomastica corretta;

Oltre le strutture portanti, l'immobile registra una corte comune di accesso diretto dalla strada d'indirizzo ed esclusiva tutta recintata, con accesso dalla precedente attraverso un cancello.

L'immobile è parte del Consorzio di Tor S. Lorenzo con quota millesimale attribuita, rimasta sconosciuta al CTU a causa della mancata collaborazione dell'amministratore, più volte richiesta e tentata.

Da un colloquio telefonico precedente con persona qualificatasi come Presidente del Consorzio, è emerso che l'esecutata ha maturato un debito di circa € 4.000,00 (€

quattromila/00) nel periodo di dieci anni circa, e negli ultimi due di € 800/00 (€ ottocento), tale circostanza è stata confermata dalla eseguita nel corso del sopralluogo congiunto col Custode giudiziario Avv. Emanuela Santilli in data 22/04/2021, come da processo verbale compilato.

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

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Il CTU ha eseguito un primo accesso il giorno 22-04-2021 dalle ore 14.54 alle ore 17:40, alla presenza dell'esecutata, proseguendo le operazioni peritali il 24/04/2021 dalle ore 10:30 fino al termine delle operazioni di campagna, **per le misurazioni topografiche, avvalendosi di due collaboratori per compiere i rilievi necessari.**

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

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

Tutto è annotato nel processo verbale allegato alla presente relazione.



Foto aerea dell'immobile: a sinistra in angolo è il box, al centro la corte confinante col viale comune di accesso posto più in basso, indicato con freccia ed a destra l'ingombro dell'abitazione in villino.

Descrizione

Villino In Ardea Lungomare degli Ardeatini n. 282, autonomo ed indipendente, composto al piano terra da corte anteriore, pavimentata e recintata, nonché box auto defilato ed ai piani 1° e 2° dall'appartamento, porzione di edificio coperto a tetto, in origine quadrifamiliare ed attualmente formato da cinque unità.

L'immobile pignorato è raggiungibile direttamente dalla via principale, percorrendo il viale in comune con un'unità attigua.

La superficie dell'intero immobile è contenuta anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato.

Localizzazione

L'immobile è ubicato in Ardea: zona suburbana, lontana da quelle più commerciali del centro cittadino, ma agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico, tutto non essenziale e non rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune. Le condizioni intrinseche dell'immobile sono normali, ivi comprese quelle delle facciate. Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a **condizioni medie: buone/normali**.

Consistenza planimetrica

"Su" -----	m ²	84,20
"Snr" esterna (scala esterna, balconi e terrazzina)-----	m ²	22,93
corte esclusiva (giardino) -----	m ²	16707
quota viale comune -----	m ²	50,67
H interna -----	m	2,70
Box auto -----	m ²	20,79
H interna -----	m	2,00

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione, con struttura muraria in c.a., il tutto in stato di normale conservazione, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito.

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

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

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

Risposta al 2° quesito - lettera d):

L'identificazione del bene pignorato è corretta ed inequivocabile, nonché conforme la descrizione contenuta nel pignoramento, cui si aggiunge l'identificativo assunto dal box auto, edificato su corte di pertinenza del villino interessato alla procedura; invece a seguito della variazione catastale presentata ed inerente al villino pignorato, non si sono determinate modifiche censuarie.

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

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

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

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

Si richiama la risposta del quesito precedente e si ribadisce che i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti e direttamente connessi a quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU di denuncia di nuova costruzione del box auto: **Docfa prot. N°RM0190374 del 19/05/2021** e di denuncia di variazione catastale per toponomastica, diversa distribuzione degli spazi interni e riduzione di corte pertinente il villino pignorato: **Docfa prot. N°RM0190368 del 19/05/2021**; per l'effetto si richiama che le unità trattate assumono e confermano rispettivamente i seguenti identificativi F.55 di Ardea (RM) **p.lla 1075, sub 501** il box auto a piano terra; **sub 11** l'appartamento in villino ai piani T, 1° e 2°; entrambe come meglio specificati in precedenza.

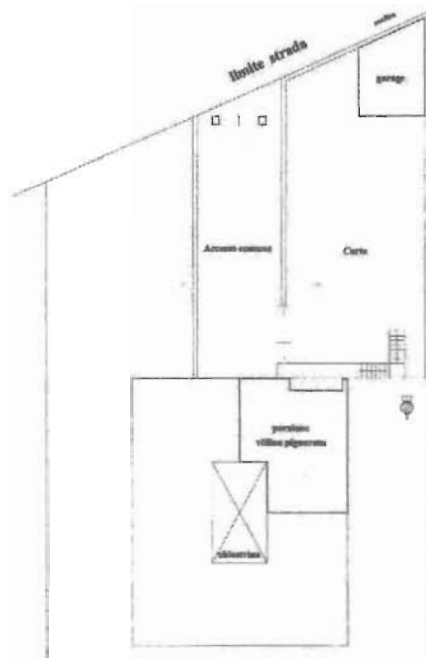
13° quesito – Rif. q. 2°- identificazione dell'immobile: servitù di passaggio

dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutore o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta al 13° quesito:

l'abitazione in villino pignorata è fornita di autonomo accesso da un breve viale, in comune con unità attigua, dello stesso edificio, a sua volta il percorso è direttamente accessibile dalla strada principale, denominata Lungomare degli Ardeatini.

I dettagli planimetrici sono riportati nelle stesse schede catastali, nonché nella seguente monografia redatta dallo scrivente ed inserita unicamente a scopo descrittivo:



3° quesito – Stato di possesso ed occupazione dell'immobile

lo stato di possesso del bene, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento (art. 173 bis, c 1, n.3, disp. att. c.p.c.) ([link "stato di occupazione dell'immobile"](#));

Risposta al 3° quesito:

allo stato attuale, l'immobile pignorato è occupato da parenti dell'esecutata, di fatto in comodato a titolo gratuito, non avendone formalizzato l'uso in alcun modo.

4° quesito – Formalità pregiudizievoli, vincoli edificatori ed oneri condominiali

l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n.4, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#), [link "vincoli od oneri condominiali"](#) e [link "regolarità edilizia"](#));

Risposta al 4° quesito:

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

5° quesito – Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n.5, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#) e [link "vincoli od oneri condominiali"](#));

Risposta al 5° quesito: con riferimento all'immobile esecutato,

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

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle declinate in certificato notarile sostitutivo ex art. 567 Cpc;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano altri pignoramenti attivi, successivi.
- per altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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

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

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

6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

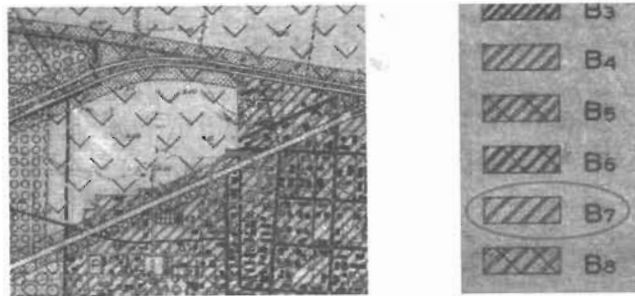
la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. c.p.c.) ([link "regolarità edilizia"](#) e [link "normativa urbanistica"](#));

Risposta al 6° quesito:

la costruzione dell'intero edificio, che comprende l'unità pignorata, fu assentita con Licenza Edilizia (Nulla Osta per esecuzione di lavori edili) **pratica n.3625 del 22/02/1965,**

rubricata al N. 7147 di protocollo, rilasciata ai [redacted] e
[redacted], per la costruzione di un villino uso civile abitazione.

STRUMENTI URBANISTICI



Il PRG ancora vigente fu approvato con DGR n. 5192 del 01-08-1984, che individua il fondo edificato in zona B di completamento, sottozona B7, come di seguito:

Art. 21

Zona B - Completamento

1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi ineditati.
2. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono le seguenti:
 - a) residenze;
 - b) alberghi e pensioni;
 - c) negozi limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio;
 - d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio.Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze stesse, devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura indicata dal precedente art. 18 relative alle diverse destinazioni d'uso.
3. Per i distacchi dei confini del lotto, dai fabbricati esistenti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.
4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizioni e ricostruzione o nuove costruzioni si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone sotto elencate.
- 4 bis. Le sottozone B hanno i requisiti di cui alla lettera b) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n°1449, giacché delimitano i centri esistenti lungo la fascia costiera, possono ritenersi perimetrate ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 23 ottobre 1976 n°52.

Sottozona B7 (a)

19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.

20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,34$ mc/mq;

b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,50$ mc/mq;

c) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A :



Stralcio della tav. A del PTPR
Paesaggi degli insediamenti urbani

Tav. B:



Stralcio della tav. B del PTPR

Aree urbanizzate del PTPR – individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano paesaggistico, art. 134 c1 lett. c D.Lgs. 42/04.

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico LR 37/1983, art. 14 LR 24/1998 – art. 134 c1 lett. a) ed art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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

- controllo della costruzione – relazione di sopralluogo del tecnico comunale del 01/08/1967 in cui è riportato che l'esecuzione corrisponde al progetto approvato in data 22/02/1965.
- collaudo statico opere di c.a., depositato alla Prefettura di Roma il 20/06/1966, prot. N. 48369
- Abitabilità rilasciata il 03/10/1968.

Non risultano istanze di condono edilizio. Inoltre il terreno su cui sorge l'intero fabbricato p.lla 1075 (ex p.lla 1114) è **gravato da usi civici di pascolo, legnatico e semina**, per cui la spesa complessiva di affrancazione/liquidazione ammonta ad € 1,68/m² x m² 1255 = € 2.108,00; tenuto conto della rendita complessiva prodotta dalle cinque unità di cui si compone l'intero edificio p.lla 1075:

sub 2 € 469,98 + sub 7 € 738,53 + sub 8 € 49,98 + sub 11/501 € 858,35 + sub 12 € 469,98 = tot rendita 3006,82, che consente di calcolare la quota a carico dell'immobile pignorato pari a € 858,35/€ 3006,82 = 0,2855x€ 2108,00 = € 601,77 oltre i diritti di segreteria di € 25,00, per la spesa totale di affrancazione pari ad € 626,77 da sottrarre all'importo del valore stimato.

7° quesito - Sanabilità edilizia e relativi costi (art. 36 ed art. 46 DPR 380/01)

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) (link "regolarità edilizia" e link "normativa urbanistica");

Risposta al 7° quesito:

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

Dal confronto tra la situazione planimetrica attuale del villino e quella descritta nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. 3625 del **22/02/1965**, sono state riscontrate le seguenti differenze che costituiscono anche difformità rispetto al progetto assentito:

1. Esterni =
 - a. piano terra
 - i. Costruzione non autorizzata del posto auto;
 - ii. Diversa estensione della scala di accesso al villino edificato ai piani 1° e 2°, a seguito della difforme altezza del piano terra dell'intero edificio di appartenenza, tuttavia non interferente col volume proprio del villino pignorato, poiché questo non comprende porzioni edificate, poste al piano terra dell'edificio;
2. Interni =

- a. piano primo
 - i. chiusura porta di passaggio dal corridoio all'ingresso;
 - ii. abbattimento del tramezzo tra ingresso e soggiorno;
 - iii. aumento in larghezza della porta del soggiorno verso il disimpegno;
 - iv. demolizione del divisorio posto tra disimpegno e cucina;
- b. piano secondo
 - i. costruzione di un tramezzo con porta pieghevole in angolo superiore della scala interna;
 - ii. chiusura accessorio lato corridoio.

Tutti gli interventi spontanei declinati sono tuttavia sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/01 con la presentazione di SCIA in sanatoria a regolarizzare lo stato edilizio, amministrativo dell'intero cespite.

La relativa spesa complessiva, ammonta ad € 10.000/00 circa (€ diecimila/00) nulla escluso, già detratta in stima.

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

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

Risposta al 14° quesito:

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

1. Licenza edilizia n. 3625 del 22/02/1965, con allegato:
 - progetto ante e post operam;
2. Collaudo statico depositato in Prefettura di Roma il 20/06/1966;
3. Controllo della costruzione del 01/08/1967;
4. Abitabilità del 03/10/1968.

Accertamento della sanabilità degli immobili:

difforni, allo stato SANABILI

con applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato e nuovamente identificato in perizia, presenta alcune difformità di natura edilizia – urbanistica, tuttavia sanabili nei modi descritti anche nella risposta al 7° quesito.

8° quesito – Censi, livelli, usi civici

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da questi pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n. 8, disp. att. c.p.c.) (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta al 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, è emerso che il terreno distinto al F 55 p.lla 1075 su cui insiste la porzione d'edificio che comprende il bene pignorato sub 11 e sub 501, è gravato da usi civici, come dettagliato alla pag. 16, 7° quesito.

9° quesito – Stato della partecipazione condominiale

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n.9, disp. att. c.p.c.) (link "vincoli od oneri condominiali");

Risposta al 9° quesito:

Le parti comuni sono costituite dalla corte di accesso e dalla struttura portante, che separa l'immobile pignorato dal resto dell'edificio, ivi comprese le due coperture a tetto e piana.

Da quanto appreso, nonostante che l'immobile pignorato si trovi fuori dall'area perimetrata del Consorzio di Tor S. Lorenzo detto "Diomede", come accertato dallo scrivente ausiliare, il Presidente del Consorzio, contattato durante il sopralluogo, ha riferito che anche l'immobile pignorato ne fa parte formale, nonché sono esistenti le quote millesimali. Inoltre ha ricordato che la pignorata non paga le quote consorziali da almeno dieci anni, per l'importo di €4.000,00 circa e pertanto maturando negli ultimi due anni una morosità di € 800,00 circa.

10° quesito - STIMA

il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.) (link "stima");

Risposta al 10° quesito:

il valore dell'appartamento in villino con corte e box auto, tutto ricavato dalla stima per €161.000/00 (€ cento sessantuno mila/00), ovvero commisurato alla quota relativamente pignorata, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVI – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNIPIL – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alle planimetrie contabili, è allegato alla presente relazione d'Ufficio, quale parte integrante della CTU.

15° quesito – Attestazione Prestazione Energetica (APE)

dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita) (link "regolarità edilizia" - sezione "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità");

Risposta al 15° quesito:

la destinazione residenziale dell'immobile, ha richiesto l'espletamento dell'APE, come previsto dal DM 26/06/2015, cui è attribuito il seguente numero di codice identificativo 5811721000452323, valido fino al 20-05-2031, che pone l'immobile in classe G.

16° quesito – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (link "criteri formazione lotti"); provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione (link "criteri formazione lotti") procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione

dei nuovi confini ed alla redazione del **frazionamento**; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate -servizi catastali;

Risposta al 16° quesito:

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

17° quesito – Quota pignorata, divisibilità, espletamenti autorizzati

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, (link "titolarità immobile" – sezione diritti posti in vendita) se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate -servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata (link "consistenza immobile");

Risposta al 17° quesito:

l'immobile è pignorato per intero, è preferibile non dividerlo in natura, sia per il valore intrinseco che esprime, sia per la comoda fruibilità che offre autonomamente. Si ribadisce che, in ragione della destinazione, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare costituisca unico lotto.

a

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

Risposta al 18° quesito:

l'immobile pignorato ha destinazione residenziale, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e, secondo quanto logicamente desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetrie architettoniche;
2. schema quantificazione abuso edilizio;
3. schema incidenza vetustà;
4. schema spesa dei ripristini;
5. Schema spesa per manutenzioni ordinarie;
6. rilievo fotografico;
7. verbale di accesso;
8. istanza a accesso agli atti amministrativi;
9. integrazione istanza accesso atti amministrativi;
10. licenza edilizia n. 3625/1965;
11. stralcio di progetto asseverato (testata, piante, prospetto e sezione);
12. certificato di collaudo;
13. controllo comunale della costruzione;
14. abitabilità;
15. planimetria catastale ante CTU;

16. tipo mappale prot. N.2021/177877;
17. stralcio di mappa successivo al TM;
18. elaborato Docfa n. RM0190374 di NUOVA COSTRUZIONE box auto con planimetria catastale del CTU;
19. ricevuta di avvenuta consegna NC del box;
20. visura catastale post CTU del box;
21. elaborato Docfa n. RM0190368 di VARIAZIONE catastale villino, con planimetria catastale del CTU;
22. ricevuta di avvenuta variazione catastale del villino;
23. visura catastale post CTU del villino;
24. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
25. APE (Attestato Prestazione Energetica);
26. copia invio alle parti della perizia;
27. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- stralcio di certificato notarile (pag.3);
- foto aerea (pag. 4);
- n. 2 stralci di mappa ante CTU (pag. 4);
- stralcio di visura ante CTU del villino (pag. 7);
- planimetria catastale del villino ante CTU (pag.7);
- stralcio di mappa TM eseguito (pag. 8);
- visura box auto post Docfa del CTU (pag. 8);
- stralcio di visura del villino post Docfa del CTU (pag. 9);
- planimetria catastale del box post Docfa del CTU (pag. 9);
- planimetrie catastali del villino post Docfa del CTU (pagg. 10 e 11);
- foto aerea dell'immobile pignorato (pag. 12);
- descrizione grafica del compendio pignorato (pag. 14);
- stralcio di PRG e localizzazione (pag. 16);
- NTA del PRG (pagg. 16 e 17);
- stralci di PTPR tabelle A – B (pag. 17).

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

(Procedimento R. E. n° 380/2019)
LOTTO UNICO
BANDO di VENDITA

Appartamento in villino - porzione di edificio quadrifamiliare posto ai piani T, 1° e 2°, sito in Comune di Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini, civ. n.282, interno 3, **anno di costruzione 1965, zona di PRG "B7" completamento**, difforme per irregolarità come da perizia, tutto sanabile ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001.

Non è applicabile l'art.40, c 6°, della legge n.47/85, ovvero dell'art. 46, c 5, del DPR n.380/01.

L'immobile pignorato rientra in zona sismica "2B" con pericolosità media; prevalente stato di conservazione buono/normale, compresi impianti; occupato a titolo gratuito senza contratto.

Costituito al piano terra da corte/giardino, quota viale comune, box auto; al piano primo da scala esterna, balcone d'andito, ingresso-soggiorno, corridoio, bagno, cucina con terrazzina coperta e scala interna; al secondo piano da corridoio con accessorio, 2 camere da letto, balcone, e bagno. Dimensioni:

"Su m² 84,20; "Snr" esterna (scala esterna, balconi e terrazzina) m² 22,93; corte esclusiva (giardino) m² 167,07; quota viale comune m² 50,67; villino H interna m 2,70; Box auto m² 20,79 con H interna m 2,00.

Distinti in catasto fabbricati del Comune di Ardea (RM) in Lungomare degli Ardeatini civ.282, al F. 55, p.IIIa 1075:

- **BOX sub 501**, piano T, categoria C/6, Cl 8^a, consistenza m² 20, S. catastale totale m² 27,00, rendita € 119,82;
- **VILLINO sub 11**, piani T, 1° e 2°, categoria A/7 cl 3^a, vani 5,5, S catastale totale m² 110, S escluse aree scoperte m² 103, rendita € 738,53.

Tutto in ditta:

_____ - C.F.: _____
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Attualmente il piano terra dell'immobile pignorato (box e corte), confinano per un lato con Via Arianna (privata), per un altro lato con Lungomare degli Ardeatini ed infine con viale comune; l'appartamento svolgentesi al piano primo e secondo, confina per un lato con distacco verso Lungomare degli Ardeatini e per due lati con ex proprietà Pernasetti.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 161.000/00
(€ cento-sessantuno-mila/00);

Li, 20 maggio 2021

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato