



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

G. E. Dott.ssa R. Calvanese

E.I. N. 343/2024

PROCEDENTE: -----

ESECUTATI: -----

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

LOTTO UNICO

Note introduttive generali

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 25/09/2024;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario ----- Avv. Rita Mastrogirolamo;
- Giuramento del CTU ----- 25/09/2024;
- Espletamenti in atti di nomina dal ----- n.1 al n. 24;
- Fissazione udienza al ----- 14/01/2025;
- Deposito della relazione preliminare di controllo documenti ex art. 567 Cpc -----27/11/2024;
- *A seguito del differimento d'Ufficio la GE e delle due proroghe autorizzate, la GE disponeva infine i seguenti nuovi termini:*
- *Termine di trasmissione alle parti della perizia -----09/06/2025;*
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza -----24/06/2025;*
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) -----29/06/2025;*
- *Data di deposito effettivo della perizia -----04/07/2025;*
- *Rinvio udienza al giorno -----09/07/2025;*

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Trattasi di villino a schiera facente parte del "Centro Residenziale Rosalba", sito in Ardea (RM) loc. Tor San Lorenzo, Via dei Nespoli civ. 4, int. 7, raggiungibile direttamente dalla Via pubblica. Il villino pignorato detiene la Su interna di m² 89 circa e Snr esterna (2 corti e portico) di m² 120 circa. Articolato su piano terra e primo sottotetto, è formato da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camera e bagno, nonché superiormente da una camera ricavata dalla soffitta, si trova in condizioni di conservazione mediamente buone, tranne eccezioni meglio descritte in seguito, cui i particolari manutentivi sono considerati in stima.

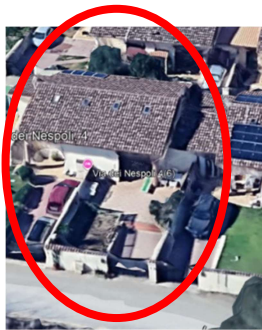


Foto aerea del villino circoscritto in rosso, con accesso principale da Via dei Nespoli 4.



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

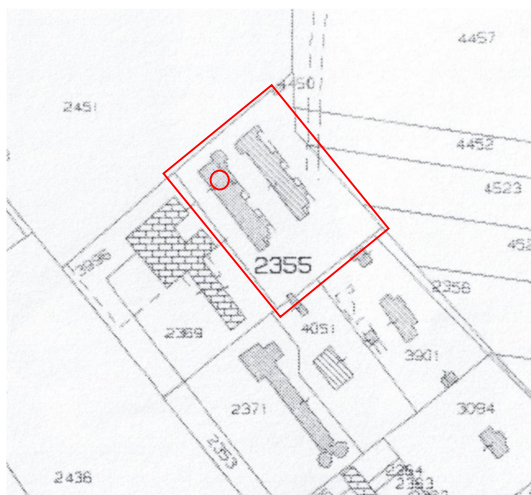


1° quesito- Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

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

Risposta al 1° quesito:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente il 24/09/2024, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo per notaio Dott. Giulia Messina Vitrano e comprendente nel testo l'identificazione catastale dell'immobile esecutato, nonché dalla relazione preliminare depositata il 27/11/2024, dal delegato Avv. Rita Mastrogirolamo, **non emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio**, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti, inoltre si riscontrano corretti tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, appreso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione dell'immobile.



Stralcio di mappa – RM F.55 n. 2355

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, 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° quesito:

l'immobile pignorato a destinazione abitativa, è per ½ di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per ½ di proprietà [REDACTED] [REDACTED] entrambe in regime di separazione dei beni, come dall'atto di compravendita per Notaio [REDACTED] in Roma il 16/04/2014, rep. N. 6401, trascritto il 22/04/2014 RG21123 ed RP 11695.



Per quanto alla provenienza, il certificato notarile riporta nel ventennio esaminato, le formalità e gli avvenuti passaggi di proprietà.

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

a) *l'identificazione del bene pignorato, con indicazione di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, (link "dati generali e ubicazione")*

Risposta al 2° quesito - lettera a):

nell'atto di pignoramento, emerge la seguente, corretta e completa identificazione dell'immobile in catasto fabbricati, definitivamente accertata dal CTU con il sopralluogo del 05/12/2024 come da verbale:

sito in **Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via dei Nespoli civ. 4, int. 7, piano Terra e primo (sottotetto) distinto in catasto fabbricati al F. 55, p.IIIa 2355, sub 510, cat. A/7, cl 4[^], vani 3,5, superficie catastale totale m²72, escluse aree scoperte m²67, rendita € 551,32, in ditta;**

1. **[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED], CF.: [REDACTED] proprietà per ½, in regime di separazione dei beni;**
2. **[REDACTED] proprietà per ½, in regime di separazione dei beni;**

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

Risposta al 2° quesito - lettera b):

L'immobile pignorato **confina** frontalmente con distacco verso Via dei Nespoli, per un lato con sub 509/int.6, per un lato con sub 511/int.8 e sul retro con diramazione stradale, privata.

Per quanto ai millesimi di proprietà generale delle parti comuni, si riferisce che dalle notizie apprese dall'amministratore opportunamente interpellato, risulta la seguente situazione al gennaio 2025:

- millesimi attribuiti all'immobile esecutato Tab. A generale 96,66;
- il condominio non è munito di pertinenze immobiliari;
- non vi sono spese straordinarie previste ne deliberate;
- le rate condominiali riferite all'immobile pignorato risultano regolarmente saldate;
- non sussistono procedimenti giudiziari attivi e/o passivi in corso, sia riguardanti l'unità di che trattasi, che il condominio.

L'identificazione catastale è già riportata al capo precedente, nonché dimostrata dall'elenco immobili, dall'elaborato planimetrico, dalla visura e planimetria catastali, che rispettivamente seguono:



Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2024

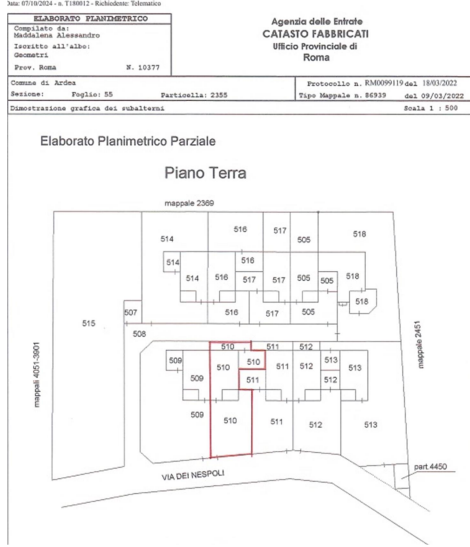
Dati della richiesta: siti nel comune di ARDEA (M213) (RM) Foglio 55 Particella 2355
Subalterno da 1 a 1000

Immobili 18.

ificativi Dati di classamento Indirizzo

8	Foglio 55 Part. 2355 Sub. 510	Categoria A/7 ^{al} Classe 4 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 551,32	VIA DEI NESPOLI n. SNC Interno 7 Piano T-1
---	-------------------------------	---	---

stralcio elenco immobili ante variazione del CTU



elaborato planimetrico

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2024

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice:M213)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 55 Particella: 2355 Sub.: 510

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		55	2355	510			A/7	4	3,5 vani	Totale: 72 m² Tetralocazione aree scoperte**: 67 m²	Euro 551,32	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEI NESPOLI n. SNC Interno 7 Piano T-1				Partita		Mod.58					
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

visura ante variazione del CTU



planimetria ante variazione del CTU

A seguito del sopralluogo sono emerse differenze planimetriche e pertanto si è reso necessario predisporre e depositare presso l'A. delle E. una variazione catastale che ha modificato gli identificativi catastali e censuari, che conservano comunque continuità storica, come di seguito:

Agenzia Entrate
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali
 Data: 12/06/2025 Ora: 16.55.22 Segue
 Visura n.: T322806 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2025

Dati della richiesta: Comune di ARDEA (Codice:M213)
 Provincia di ROMA
 Catasto Fabbricati: Foglio: 55 Particella: 2355 Sub.: 510

INTESTATI

Unità immobiliare dal 07/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
I		55	2355	510			A/7	5	4,5 vani	Totale: 111 m ² Totale: estese aree scoperte: 109 m ²	Euro 825,04	VARIAZIONE del 04/04/2025 Pratica n. RM025162 in atti dal 07/04/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 252162.1/2025)	
Indirizzo		VIA DEI NESPOLI n. 4 interno 7 Piano 1-1				Partita		Mud.58					
Note													
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Stralcio di visura del villino post variazione del CTU

3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Descrizione

L'edificio a schiera di cui è parte il villino pignorato, si erge per due piani fuori terra, registra la vetustà di 19 anni e costituisce con molti altri del più ampio comprensorio abitativo, uno dei nuclei residenziali relativamente recenti, posti sulla parte pressoché centrale del quadrante Est del Comune di Ardea (RM), è posto nell'entroterra della località Tor San Lorenzo, su territorio compreso tra la direttrice di Via Campo di Carne e la Via delle Pinete.

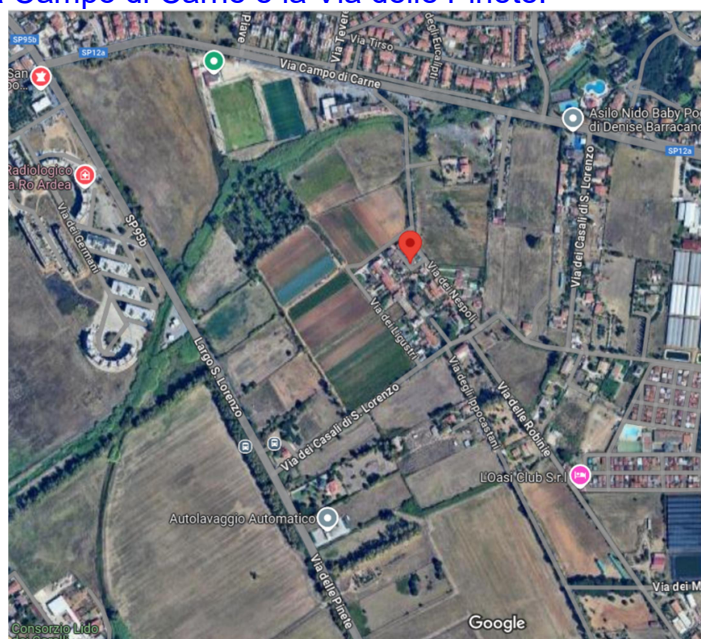


Foto aerea con indicazioni stradali

Il villino di che trattasi ha entrata indipendente e costituisce con altre unità abitative, un insediamento edilizio a schiera, formando appunto con altro edificio simile il più ampio "centro" residenziale sopra accennato.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica da un lato ed in minima parte marittima dall'altro, che si preferiscono adottare nello sviluppo della relativa stima allegata a questa perizia, sebbene con la dovuta cautela commerciale.

L'intero edificio presenta forma regolare e copertura a tetto ed in linea di massima una normale conservazione, ma a tratti scadente, cui sono state riscontrate alcune manutenzioni da compiere, anche nelle facciate per effetto della vetustà e delle aggressioni atmosferiche, nonché nelle parti esterne per scarsa manutenzione.

L'abitazione che si svolge su due livelli è fattivamente composta a piano terra: da ingresso-soggiorno con piccolo portico antistante, angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, inoltre munita di una corte frontale ed un'altra minore sul retro ed al piano primo - sottotetto da una camera da letto ricavata dalla bassa soffitta.

Per quanto alla stima, il valore finale di mercato ricavato è di **€ 189.900/00**, ottenuto attraverso l'applicazione, allo sviluppo dell'analisi, di %% e coefficienti ponderati, visibili chiaramente dall'allegata stima.



Si ribadisce e si richiama quanto spiegato al precedente capo 2° lettera b, che dai contatti avuti con l'amministratore del condominio, di cui è parte il villino esecutato, si è appreso che non vi sono morosità di pagamento delle rate emesse fino al gennaio 2025, nonché la quota millesimale della Tab. A di 96,66 attribuita al relativo appartamento, come da richiesta in PEC allegata alla presente.

La superficie dell'intero immobile è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato, con planimetrie architettoniche correlate.

Localizzazione

L'immobile pignorato, pur leggermente influenzato dalle condizioni commerciali della zona marina, è ubicato nell'entroterra di Ardea (RM), lontano da quelle zone più commerciali del centro cittadino, non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico, tuttavia non essenziale e non rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune. Le condizioni intrinseche oggettive dell'immobile sono prevalentemente buone e solo a tratti scadente.

Pertanto in stima sono stati attribuiti coefficienti correttivi che corrispondono nella media aritmetica a condizioni quando buone e quando scadenti.

Consistenza planimetrica

"Su".....m² 89,41

"Snr" esterna (portico e corti)m² 119,46

"H interna:

parte piano T = m. 2,70; parte piano sottotetto, media m. 1,37.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione in villino, il tutto in stato di buona conservazione e solo a tratti scadente, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito.

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

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito in elevazione da struttura portante di c.a. ed orizzontamenti latero cementizi, armati, non si rileva la presenza di anomalie statiche Qf (quadro fessurativo prossimo allo zero); 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 data in atto di pignoramento è corretta ed atta a riconoscere l'immobile pignorato; tuttavia si riafferma che il suo stato di fatto attuale non è perfettamente corrispondente alla esistente planimetria catastale, per



modifiche apportate rispetto al precedente classamento, e precisamente per la nuova destinazione di una camera ricavata dal pergolato e per la demolizione di una probabile tamponatura/tramezzo dell'ex ambiente servizi e sua diversa destinazione a bagno. Pertanto i dati censuari dell'immobile sono aggiornati di conseguenza con la variazione catastale eseguita dal CTU, cui è chiara la continuità storica.

12° quesito – Rif. q. 2° identificazione dell'immobile: precisazioni ed espletamenti dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali:

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

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

Si richiama la risposta del quesito precedente e si ribadisce che i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti;

Si precisa inoltre che a seguito delle ripetute, vane ricerche presso l'UTC di Ardea della maggior parte dei fascicoli urbanistici riguardanti l'immobile pignorato, può solo presumersi che i relativi lavori di costruzione risalgano ad epoca precedente all'ottobre 1983, nonché oggetto di ultima ristrutturazione certa e dimostrata, avvenuta nel 2013, per la vetustà rinnovata di anni 12 a riferimento della stima.

Si replica che si è reso necessario un aggiornamento planimetrico attraverso variazione catastale presentata dal CTU.

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

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

Risposta al 13° quesito:

il villino pignorato è fornito di accesso autonomo e diretto dalla via pubblica.

Il terreno F. 55 n. 2355 su cui sorge l'edificio che comprende il villino esecutato, è stato gravato da uso civico, pratica n. 311/05, per cui è stata rilasciata determina dirigenziale di liquidazione del gravame n. 93/06 del 06/03/2006.

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 dalla esecutata.

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

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

Risposta al 4° quesito:

Sull’immobile pignorato non risultano gravare formalità, vincoli od oneri, che resterebbero a carico dell’acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso.

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

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

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

Risposta al 5° quesito: con riferimento agli immobili eseguiti

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

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

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

- per domande giudiziali e sequestri - non risultano altri sequestri attivi, da parte dell’autorità giudiziaria;
- atti di asservimento urbanistici: dagli accertamenti esperiti presso l’UTC di Ardea non risultano atti di specifico asservimento urbanistico riferito all’appartamento pignorato;
- 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 altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale oltre quanto declinato, 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:

nell'atto di compravendita per Notaio [redacted] del 16/04/2014 con cui gli esecutati acquistarono l'immobile pignorato dalla [redacted], il [redacted] n. q. di AU e LR, all'art. 9 ha dichiarato che:

"l'originario fabbricato, di cui delle porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, è stato costruito in totale assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ma che il Comune di Ardea ha rilasciato in seguito permesso di costruire in sanatoria in data 17 marzo 2006 n.7980/2006; che per demolizione e ricostruzione e frazionamento in dieci unità abitative, il Comune di Ardea ha rilasciato il permesso di costruire in data 26 giugno 2012 n.33E12 (pratica edilizia n.20 del 2012) e successiva DIA del 11 marzo 2013 (senza attribuzione di protocollo).

In relazione alla D.I.A. sopra citata, la parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata dichiara che:

- gli oneri concessori sono stati integralmente e correttamente versati;
- la destinazione d'uso indicata negli elaborati planimetrici progettuali è conforme alla indicazioni del P.R.G.;
- l'area su cui insiste il manufatto edilizio non è interessata da vincoli urbanistici;
- i lavori di costruzione sono iniziati dopo essere spirato il termine previsto dalla legge.

La parte venditrice dichiara:

che le opere di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, sono completamente ultimate e finite in ogni loro parte, tali da rendere le unità idonee all'utilizzo abitativo e da non necessitare nessun ulteriore lavoro di completamento e finitura, versando in uno stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità, con tutti i requisiti di conformità urbanistica e igienico-sanitari;

che in data 22 ottobre 2013 protocollo n.42666 ha comunicato al Comune di Ardea - Ufficio S.U.E. il fine lavori avvenuto il 21 ottobre 2013;

-che in data 22 ottobre 2013 prot.n.62607 è stata presentata, con le modalità di cui all'art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), al Comune di Ardea la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, pertanto che in mancanza di un formale provvedimento, si intenderà ATTESTATA a tutti gli effetti di legge una volta decorso il termine di cui all'art. 25 quarto comma - D.P.R. 380/2001 sopracitato; che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione, licenza, concessione edilizia o permesso a costruire, anche in sanatoria, e non sono mai stati irrogati sino ad ora i provvedimenti sanzionatori prescritti dalle Leggi, Decreti e Regolamenti vigenti in materia.

Dichiara altresì che i cespiti in oggetto non hanno subito nessuna ulteriore trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della legge n. 47/85, dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 N. 724, ovvero dalla legge 326/2003. Le parti espressamente e concordemente dichiarano di non aver conferito al notaio, nè verbalmente nè per iscritto, alcun mandato od altro incarico a provvedere agli accertamenti urbanistici ed edilizi relativi al compendio immobiliare oggetto del presente atto, nè di verificare la corrispondenza con le risultanze amministrative delle dichiarazioni rese a tali titoli dalla parte venditrice."

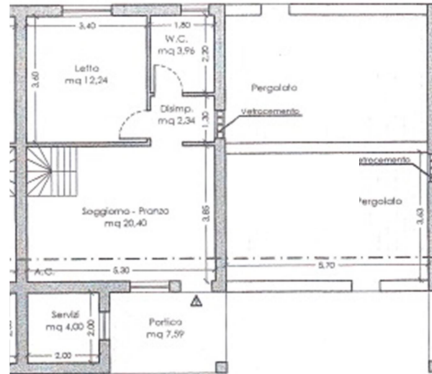
Tuttavia dalle ricerche esperite dal CTU presso l'archivio comunale è emersa:

1. la non reperibilità del PCS n. 7980 del 17/03/2006;
2. la non reperibilità certificata dall'ufficio tecnico del PC n. 33E12 del 26/06/2012 p.e. n. 20/12;
3. la non reperibilità sia della lettera di fine dei lavori, sia della richiesta di agibilità;
4. la non reperibilità delle ricevute di pagamento degli oneri concessori;
5. è invece risultata disponibile la sola DIA n. 79/13, prot. n. 11029 del 11/03/2013 con unito progetto, quale più recente procedimento edilizio, che secondo quanto riportato in essa dal progettista, riferita allo: "spostamento dei muri dei giardini, spostamento di un locale servizi, diversa disposizione dei pergolati, presentazione specifiche cabina elettrica (ENEL) e lo spostamento di alcune finestre",



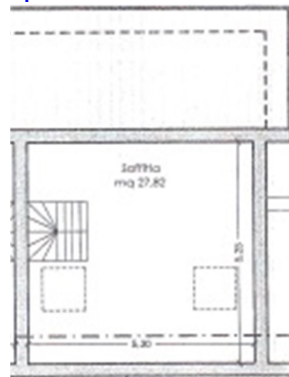
quindi non esattamente corrispondente alla dichiarazione sopra evidenziata in giallo che non distingue chiaramente l'oggetto del procedimento DIA.

Nella previsione di quest'ultima la grafica **post operam** che segue descrive al piano terra: un locale servizi trasformato invece in angolo cottura, attraverso l'abbattimento del muro divisorio col soggiorno ed il pergolato, anch'esso tradotto con opere, in camera da letto ed inoltre l'unità di che trattasi non presenta spostamento delle finestre rispetto al disegno ante operam.



Pianta piano terra post operam DIA

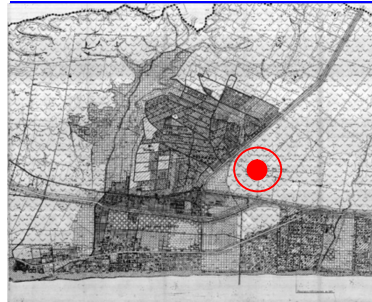
Il piano superiore sottotetto è costituito da un unico ambiente, che da soffitta come dichiarata in DIA, cambia di fatto la destinazione in camera da letto, visibile dal confronto del grafico seguente con la planimetria catastale elaborata per l'occasione dal CTU, che riporta la situazione di fatto attuale:



Pianta piano 1° - sottotetto post operam DIA

In definitiva, oltre il cartiglio della Dia richiamata, non è stato possibile visionare null'altro, a causa della riferita irreperibilità dei distinti fascicoli.

STRUMENTI URBANISTICI



Stralcio di vigente al PRG zona E





Il PRG attualmente vigente fu approvato con DGR n. 5192/84 ed individua il fondo edificato di che trattasi in zona E agricola.

Le modalità d'intervento preventivo e diretto sono disciplinate dal successivo articolo:

Art. 25

Zona E - Agricola

1. Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura.

In tale zona sono consentite:

- a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.);
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
- c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:
 - 1) Bovini - equini
 - 2) suini
 - 3) polli ed animali da pelliccia
 - 4) ovini
 - 5) eventuali altre specie di animali.

Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi.

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

Gli indici che si applicano in questa zona sono:

- 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a):

If = indice di fabbricabilità fondiario

= 0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.

Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.

Per la cubatura residenziale non è possibile accorpate una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml 7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00.

- 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b):

Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf).

Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.

- distacco minimo dai confini = 20 ml.

- distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.

- 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):

Allevamenti di bovini, equini, ovini:

Sc = 10% di Sf.

Sm = 30.000 mq.

Distacco minimo dai confini = 15 ml.

Allevamenti di suini e polli:

Sc = 0,05% di Sf.

Sm = 30.000 mq.

Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.



Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A



Stralcio della tav. A del PTPR

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani ←

Tav. B:



Stralcio della tav. B del PTPR

	aree urbanizzate del PTPR ←
	limiti comunali

Pertanto la richiamata zona che rientra evidentemente nel piano comunale di recupero dei nuclei abusivi non rientra nelle condizioni di vincolo espresse dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 159 del D. Lgs. 42/04.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Considerati gli accertamenti esperiti e riferiti nel 6° quesito posto, è emerso che il fabbricato realizzato è allo stato parzialmente difforme dal progetto ultimo assentito con DIA n.79/13 parte post operam, per cambio di destinazione tra diverse categorie ed ampliamento con aumento di volume non autorizzati.

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 ossia corrispondente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il **16/09/2024** ai numeri **di Rg 49343 e 36332 di Rp**, sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio.

DIFFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Dal confronto tra la situazione plano-volumetrica attuale del villino e quella descritta nella parte post operam della DIA n. 79/13, quale più recente grafico descrittivo, è stata riscontrata parziale, ma fondamentale difformità, che pone l'immobile nella condizione di abuso edilizio rispetto al richiamato progetto assentito.

SANABILITA'

Per le particolari condizioni tecniche - amministrative in cui si trova l'immobile, cambio di destinazione d'uso della pergola al piano terra e della soffitta al piano primo sottotetto, entrambe non residenziale in residenziale, nonché per l'ampliamento con aumento di volume conseguente, in villino già realizzato in zona agricola e presuntivamente sanato per le ragioni spiegate in precedenza, lo stato delle difformità descritte e come accertate dallo scrivente CTU, **non è sanabile**.

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 seguenti documenti tecnici:

1. Comune Ardea (RM) - Comunicazione irreperibilità pratica usi civici;
2. Comune Ardea (RM) - Comunicazione irreperibilità C.E. 20/12;
3. DIA prot. 11029 n. 79/13.

Non sono risultati disponibili altri documenti tecnici.

Accertamento della sanabilità degli immobili:

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato ed identificato in perizia, presenta fondamentali abusi di natura edilizia-urbanistica, tutti **allo stato <<INSANABILI>>**, come già descritto anche nella risposta al 6° e 7° quesito.



La relativa incidenza economica dell'abuso, così come detratta in stima, può ammontare a circa € **10.995,21** (€ diecimilanovecentonovantacinque/21) nulla escluso.

8° quesito–Censi, livelli, usi civici

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

Risposta all' 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta nei registri comunali dall'esperto, assistito da personale addetto presso il Comune di Ardea, è emerso che il terreno distinto al F 55 attualmente p.lla 2355 su cui sorge l'intero comprensorio di che trattasi, è stato affrancato dagli usi civici privati con determina dirigenziale di liquidazione n. 93 del 06/03/2006, materialmente non reperibile.

9° quesito–Stato della partecipazione condominiale

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

Risposta al 9° quesito:

Le parti comuni sono limitate alla struttura portante continua, che comprende l'immobile pignorato ed il resto dell'edificio, nonché dalla continuità delle falde del tetto che coprono senza soluzione di continuità anche il villino confinante. L'amministratore del condominio ha fornito tempestivamente e puntualmente al CTU le informazioni richieste e condensate al precedente capo 2° lettera “b”.

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, tutto ricavato dalla stima per € 189.900,00 (€centottantanovemilanovecento/00), ovvero commisurato alla intera quota 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 – ASSOVIIB – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPIL – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare.

Sono inoltre evidenziati con schemi separati ed allegati alla perizia, i seguenti elementi tecnici:

- **Rapporto altezza dei vani;**
- **rapporto 1/8 della superficie finestrata.**

Nonché le seguenti incidenze economiche già sottratte in stima:



- quantificazione abuso edilizio -----€ 10.995,21;
- incidenza vetustà -----€ 7.947,31;
- spesa per i ripristini -----€ 6.489,45;
- spesa per manutenzioni ordinarie -----€ 2.280,58;

Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alle planimetrie architettoniche e 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 20250704-058117-08427, prot. n.291900 del 04/07/2025, valido fino al 04-07-2035, che pone l'immobile in **classe F**.

16° quesito – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (link "criteri formazione lotti"); provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione (link "criteri formazione lotti") procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;

Risposta al 16° quesito:

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

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

ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del



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

Risposta al 18° quesito:

L'immobile pignorato ha destinazione residenziale, ed allo stato attuale non risulta esservi alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e **scemi 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. rapporto delle altezze vani;
7. rapporto 1/8° S. finestrata;
8. rilievo fotografico;
9. verbale di sopralluogo;
10. istanza accesso agli atti amministrativi;
11. certificato irreperibilità della Determina comunale usi civici;
12. certificato irreperibilità della pratica C.E. 20/12
13. DIA edilizia n. 79/2013;
14. planimetria catastale del villino ante variazione del CTU;
15. visura catastale ante variazione del CTU;
16. elaborato Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni;
17. ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
18. planimetria catastale del villino post variazione del CTU;
19. visura catastale post variazione del CTU;
20. interrogazione OMI;
21. APE (Attestato Prestazione Energetica);
22. copia corrispondenza intercorsa con l'Amministratore del Condominio;
23. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
24. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- foto aerea del villino.....(pag. 1)
- stralcio di mappa(pag. 3);
- elenco immobili(pag. 5);
- elaborato planimetrico..... (pag. 5);
- stralcio di visura del villino ante variazione.....(pag. 5);
- planimetria catastale del villino ante variazione.....(pag. 6);
- stralcio di visura del villino post variazione.....(pag. 6);
- planimetria catastale del villino post variazione.....(pag. 7);
- foto aerea indicazioni stradali.....(pag. 8);
- stralcio progetto DIA 79/13.....(pag.13);
- stralcio di PRG vigente e localizzazione(pag.13);
- NTA del PRG(pag.14);
- stralci di PTPR tabelle A – B.....(pag.15);
- Bando di vendita(pag.20).

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato



BANDO di VENDITA
(Procedimento R. E. N° 343/2024)

LOTTO UNICO

Appartamento in villino a schiera, posto al piano T e primo sottotetto, sito in Comune di Ardea (RM), Via dei Nespoli n. 4, anno di ultima ristrutturazione 2013, zona omogenea di PRG "E" agricola, difforme per modifiche non autorizzate ed allo stato insanabili, come da perizia.

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, dove possono verificarsi forti terremoti; prevalente stato di conservazione buona ed a tratti scadente, compresi impianti; occupato dall'esecutata. Costituito da:

✚ **Porzione al piano T** da piccolo portico, ingresso-soggiorno, a. c., disimpegno, 2 letto, 2 corti antistante e retrostante, minore;

✚ **Porzione piano 1° sottotetto da 1 stanza letto ricavata dalla soffitta bassa;**

Della consistenza:

"Su".....m² 89,41

"Snr" esterna (portico e corti)m² 119,46

"H interna:

parte piano T = m. 2,70; parte piano sottotetto, media m. 1,37.

Classe energetica "F".

A seguito di variazione del CTU l'immobile esecutato risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via dei Nespoli civ. 4, int. 7, piano Terra e 1°, distinto in catasto fabbricati al F. 55, p.lla 2355, sub 510, cat. A/7, cl 5^, vani 4,5, superficie catastale totale m²111, escluse aree scoperte m²109, rendita € 825,04, in ditta:

1. **██████████ nata a ██████ il ██████, CF.: ██████
██████████ proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;**
2. **██████████ nato a ██████ il ██████, CF.: ██████
██████████ proprietario per ½ in regime di separazione dei beni.**

L'immobile pignorato **confina** frontalmente con distacco verso Via dei Nespoli, per un lato con sub 509/int.6, per un lato con sub 511/int.8 e sul retro con diramazione stradale, privata.

Al gennaio 2025 non risultano morosità condominiali.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 189.900/00
(€ centottantanovemilanovecento./00);

Lì, 04/07/2025

L'Esperto, ausiliare del GE
Geom. Alfredo Bennato

