



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

G. E. Dott. Enrico Colognesi

E.I. N. 283/2023

PROCEDENTE: -----INTESA SAN PAOLO SpA

ESECUTATA: -----

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

6° LOTTO

Note introduttive generali

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 26/07/2023;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario ----- Avv. Elisa Fortini;
- Giuramento del CTU ----- 28/07/2023;
- Espletamenti in atti di nomina dal ----- n.1 al n. 24;
- **Fissazione udienza al** ----- **07/11/2023**;
- Deposito della relazione preliminare di controllo documenti ex art. 567 Cpc -----01/08/2023;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) -----08/10/2023;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza)* -----23/10/2023;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 28/10/2023;

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Trattasi di porzione di villino bifamiliare, facente parte di un complesso residenziale a doppia schiera speculare, raggiungibile da strada privata, comune, che a sua volta trova accesso dotato di sbarra automatica, direttamente dalla Via pubblica, sito in territorio di Albano L. (RM) loc. Cecchina, Via Colle Nasone civ. 32, **int. 3**, periferico rispetto al centro cittadino, è articolato sui piani: terra, primo e secondo sottotetto; è munito di un portico, due posti auto ed un giardino parzialmente pavimentato che si estende sui due lati liberi (anteriore e posteriore). **Munito** di recinzione e cancelli sia pedonale, che carrabile, si presenta nel complesso, in buone condizioni di conservazione, tranne alcuni particolari manutentivi di modesta importanza considerati in stima. **L'immobile** è affetto da alcune difformità rispetto al progetto approvato in sanatoria denominata variante "G", cui la più importante consiste nell'aumento di "S e V" del piano 2° date dal cambio effettivo della destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, con opere ed impianti, sanabile. Al capo "Urbanistica" di questa perizia sono fornite notizie più esaurienti e dettagliate.

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	4
2°a)	Identificazione del bene pignorato	4
2°b)	Confini	4
2°c)	Descrizione sommaria	12
2°d)	Conformità del pignoramento	14
12°	Precisazioni ed espletamenti tecnici	14
13°	Servitù di passaggio	15
3°	Possesso ed occupazione	15
4°	Formalità pregiudizievoli	17
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	18
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	18
7°	Sanabilità edilizia	25
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	26
8°	Censi, livelli ed usi civici	26
9°	Partecipazione condominiale	26
10°	Stima	27
15°	APE	27
16°	Formazione dei lotti	28
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	28
18°	Possesso e detenzione degl'immobili, acquisizione documentale	28
	Elenco allegati	29
	Bando di vendita	30

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 25/07/2023, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo per notaio Maurizio Lunetta e comprendente nel testo l'identificazione catastale degli immobili eseguiti, nonché dalla relazione preliminare depositata il 01/08/2023, dall'Avv. Elisa Fortini, 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 l'indirizzo e tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, appreso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili.



Stralcio di Mappa nello stato ante CTU

(L'area con perimetro in rosso evidenzia il villino **int.3**, nonché quella contornata in azzurro costituisce il viale di accesso)

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

acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il titolo di provenienza ultraventennale, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verificarsi, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali (link "titolarità dell'immobile" - sezione "regime patrimoniale");

Risposta all' 11° quesito:

l'immobile pignorato a destinazione abitativa, è per l'intero bene della ditta eseguita [redacted] a seguito dell'atto di compravendita contro la ditta "Colle Nasone 92 srl" per Notaio Pietro Mazza del 12/12/2016, rep. N. 119557.

Per quanto alla provenienza la "Colle Nasone 92 srl", costruttrice dell'edificio di cui è parte l'unità eseguita, a sua volta acquistava da Mari Marcello + 2, per la quota dell'intero di nuda proprietà, il terreno sito in Comune di Albano L., cui l'estensione complessiva comprendeva le p.lle 350-351-352-477-478-479-112-1552 del F 27, con atto del 23/06/1982 per dott. Pietro Mazza rep. 52972. L'usufrutto della proprietà si è ricongiunto il 10/05/1994, tutto meglio riportato nel certificato notarile.

I terreni sopra elencati e quindi il derivante mappale 1702 del foglio 27 su cui è ubicato il cespite pignorato, **non sono gravati da usi civici.**

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 originaria dell'immobile, accertata dal CTU con il sopralluogo del 15/09/2023 come da verbale e comprendente:

- 1- **Villino sito in Albano Laziale (RM), Via Colle Nasone civ. 32, int. 3, piani Terra, primo e secondo, già distinto in catasto fabbricati al F. 27, p.lla 1702, sub 8, cat. A/7, cl 2[^], vani 7, superficie catastale totale m²110, escluse aree scoperte m²105, rendita € 867,65;**
- 2- **Posto auto coperto già distinto al F. 27, p.lla 1702, sub 503, cat. C/6, cl 4[^], m² 17, superficie catastale totale m²19, rendita € 63,21;**

tutto in ditta:

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 strada privata di accesso; per un lato con **int. 2**, con **int.4** e sul retro con p.lla 402.

Il complesso immobiliare di cui è parte è costituito in condominio, sprovvisto di tabelle millesimali, ma sono applicate quote proporzionali per la partecipazione alle spese di manutenzione delle parti comuni, generali, che riguardano unicamente la strada privata con i marciapiedi, il sistema idrico con pozzo e la pompa di sollevamento, illuminazione stradale e la barra elevatrice, che per il villino pignorato rappresenta il 6,25% dell'importo totale previsto in bilancio. Come riferito dall'amministratrice, non ci sono al momento spese straordinarie deliberate, tranne quella per la sostituzione della pompa

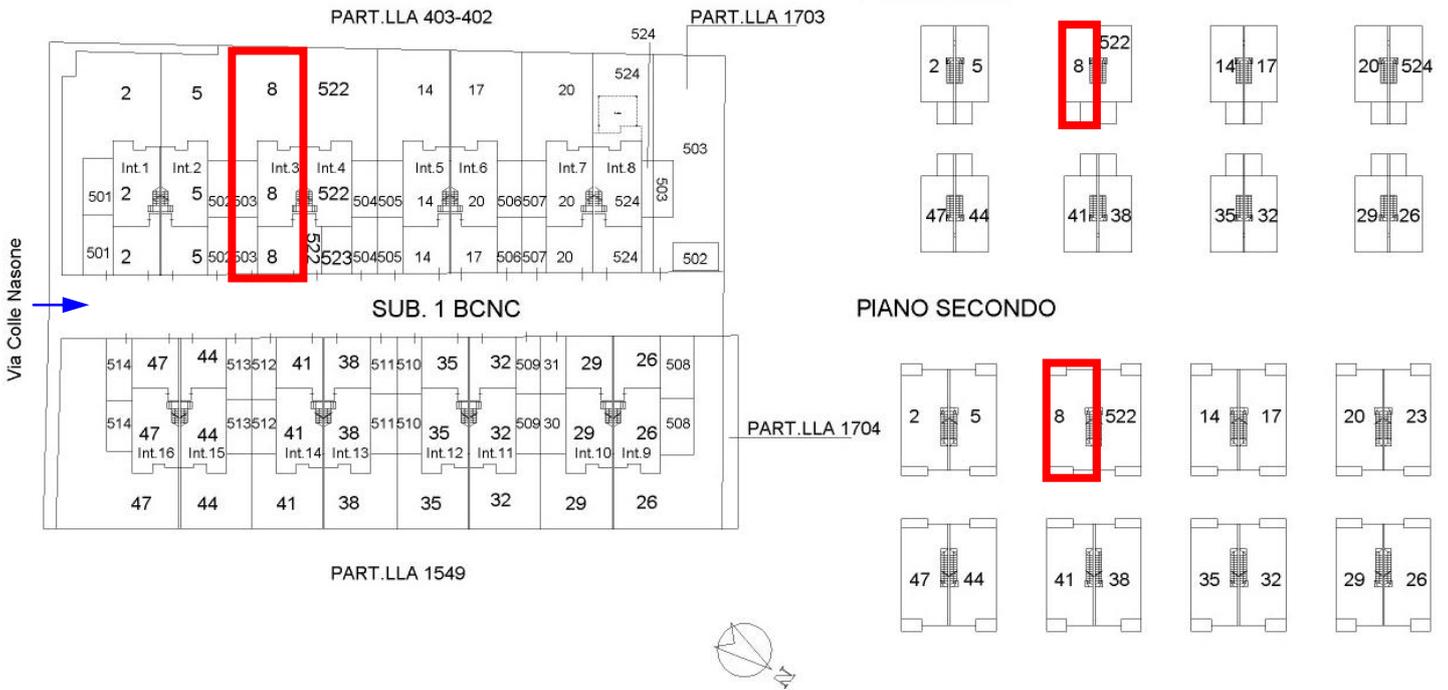
di sollevamento, da contabilizzare. Dalla situazione contabile a conguaglio, si riscontra la morosità di € 96,00, relativa all'immobile **int. 3** di che trattasi; in senso generale non sussistono procedimenti giudiziari in corso. Dal bilancio consuntivo dell'esercizio condominiale 2022 emerge una spesa complessiva di € 6.850,00 circa.

Per quanto alla identificazione catastale, originaria il CTU si riporta al capo precedente, nonché dimostrata **dall'E.P.**, dalla visura e planimetria catastali **ante CTU**, che rispettivamente seguono:

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



Elaborato Planimetrico ante CTU



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Data: 31/08/2023 Ora: 14.43.07 Segue
Visura n.: T165390 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 27 Particella: 1702 Sub.: 8

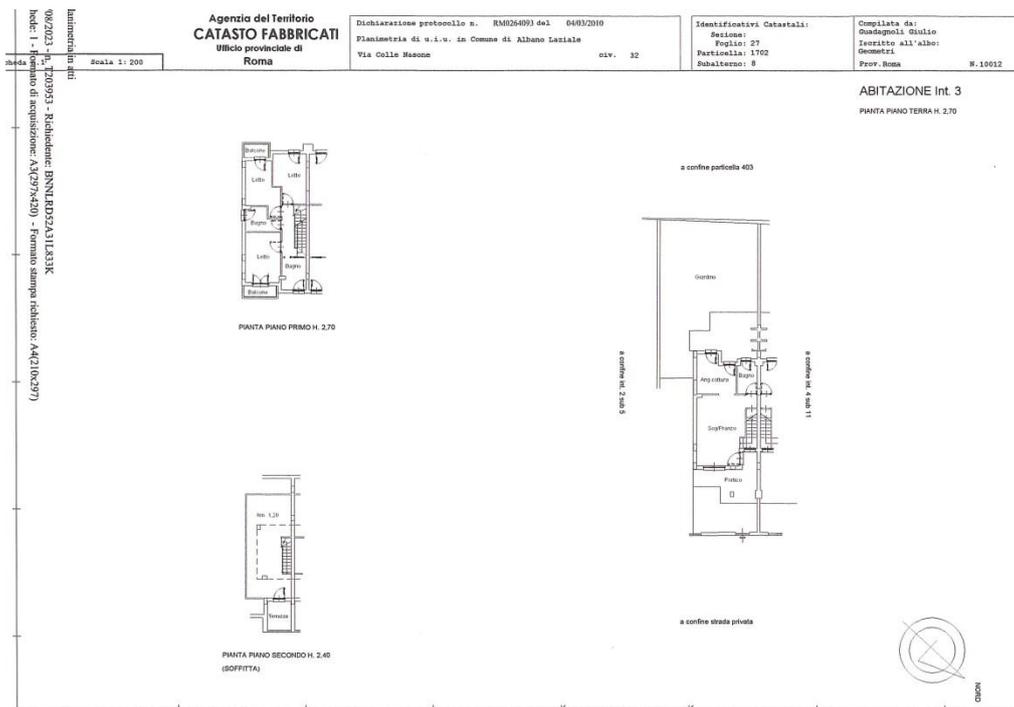
INTESTATO	I VEROCAI DOLOMITI - S.R.L. Sede in ROMA (RM)	09747221001*	(1) Proprieta' 1/1
-----------	---	--------------	--------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		27	1702	8			A/7	2	7 vani	Totale: 110 m ² Totale: ex-luce area scoperte**: 105 m ²	Euro 867,65	Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T-1 - 2												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A132 - Foglio 27 - Particella 1702

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		27	1702	8			A/7	2	7 vani		Euro 867,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2010 Pratica n. RM1619562 in atti dal 28/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 177176.1/2010)
Indirizzo VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T-1 - 2												

Stralcio di visura del villino - ante CTU



Planimetrie catastali del villino - ante CTU

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Dati della richiesta	Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 1702 Sub.: 503

INTESTATO

1	VEROCAI DOLOMITI - S.R.L. Sede in ROMA (RM)	09747221001*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	1702	503			C/6	4	17 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 63,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A132 - Foglio 27 - Particella 1702

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2011

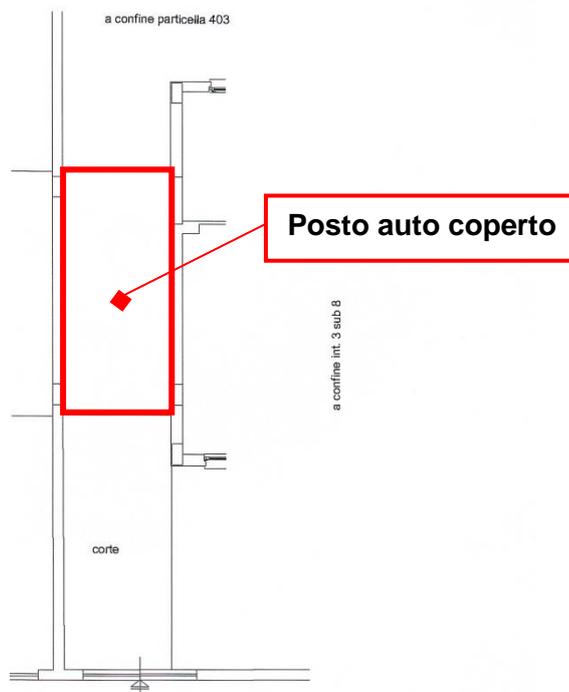
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	1702	503			C/6	4	17 m ²		Euro 63,21	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2011 Pratica n. RM0922484 in atti dal 05/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87095.1/2011)
Indirizzo		VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Stralcio di visura del posto auto coperto - ante CTU

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albano Laziale	
Via Colle Nasone civ. 32	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Guadagnoli Giulio
Foglio: 27	Iscritto all'albo:
Particella: 1702	Geometri
Subalterno: 503	Prov. Roma N. 10012

POSTO AUTO COPERTO Int. 3

PIANTA PIANO TERRA h. 2,70



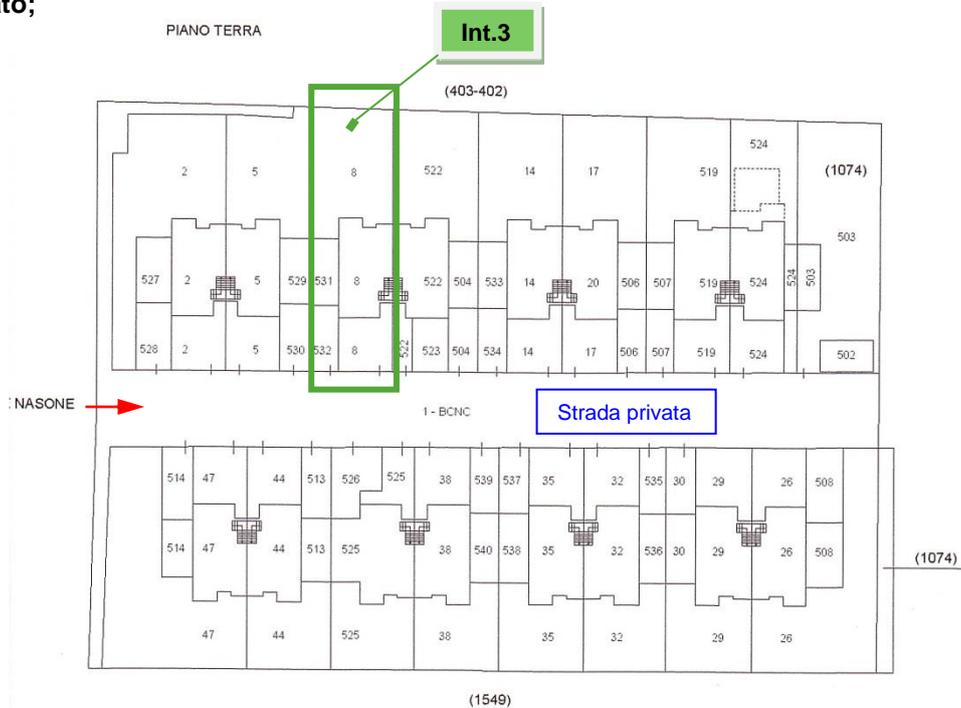
Planimetria catastale del posto auto coperto - ante CTU

A seguito del sopralluogo sono emerse delle differenze planimetriche e pertanto si è reso necessario predisporre e depositare presso il catasto urbano i seguenti espletamenti:

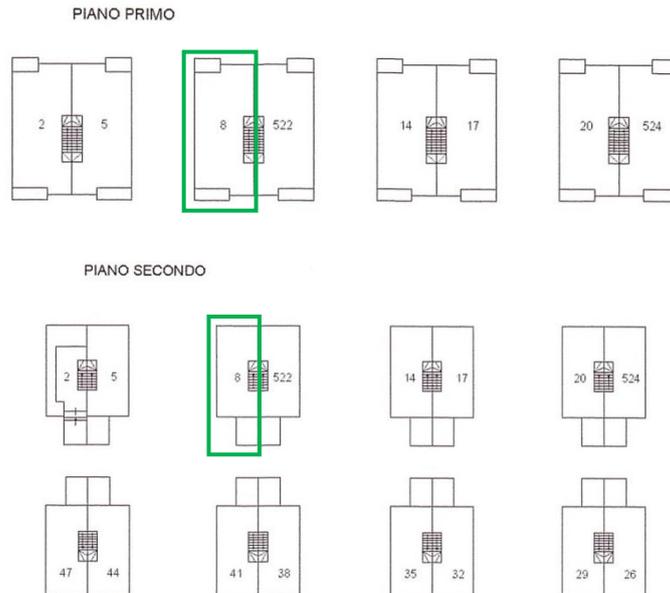
1. **variazione catastale Do.c.fa. n. RM0508255 del 17/10/2023** con nuove planimetrie dei piani formanti l'intera unità abitativa, per le seguenti ragioni:
 - a. cambio della destinazione del piano secondo;
 - b. diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;
 - c. ristrutturazione.
2. **variazione catastale Do.c.fa. n. RM0494341 del 09/10/2023** con nuove planimetrie dei due posti auto, per le seguenti ragioni:
 - a. **attribuzione del nuovo sub 531** al posto auto coperto e già identificato quale sub 9, ma successivamente soppresso con attribuzione del n. 503, per accorpamento con porzione di corte ed ora ricostituito per divisione da quella.
 - b. **ricostituzione del preesistente posto auto scoperto e nuovamente distinto col sub 532**, afferente, ricavato da porzione di corte, compreso nel progetto in sanatoria rilasciato il 09/12/2009 a compensare la superficie di parcheggio proporzionata al volume realizzato, come da NTA di PRG, nonché menzionato col vecchio n. subalterno 10, nel successivo certificato di agibilità n. 07/05-G (AA 854) del 19/12/2013. La soppressione in particolare di quest'ultimo per

fusione con porzione di corte, derivante dalla precedente variazione catastale del 05/08/2010, risulta quindi viziata da infedele attribuzione di fattiva destinazione dell'u.i.u. e sottrazione della rendita ad essa già attribuita in precedenza;

il tutto indicato nel nuovo Elaborato Planimetrico, delle unità interessate appresso riportato;



Si evidenzia l'intero villino **sub 8 - int. 3**, che mantiene l'identificativo precedente e comprende le due unità afferenti costituite dai due posti auto coperto e scoperto, anch'essi giacenti al piano terra che, in ragione della variazione, assumono rispettivamente i **nuovi subalterni n. 531 e 532**. Restano invece invariate le forme e le consistenze dei piani 1° e 2° come si evince dal confronto possibile dei due elaborati ante e post CTU.



Elaborato Planimetrico del cespite pignorato, post variazioni del CTU

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2023

Dati della richiesta	Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 27 Particella: 1702 Sub.: 8

INTESTATO

1 VEROCAL DOLOMITI - S.R.L. sede in ROMA (RM)	09747221001*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		27	1702	8			A/7	2	8,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: esuse aree scoperte: 110 m ²	Euro 1.053,57	VARIAZIONE del 17/10/2023 Pratica n. RM0508255 in atti dal 18/10/2023 RETTIFICA DOCTA PROT RM0499313/2023 (n. 508255.1/2023)
Indirizzo VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T-1 - 2												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A132 - Foglio 27 - Particella 1702

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		27	1702	8			A/7	2	8,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: esuse aree scoperte: 110 m ²	Euro 1.053,57	VARIAZIONE del 11/10/2023 Pratica n. RM0499313 in atti dal 12/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 499313.1/2023)
Indirizzo VIA COLLE NASONE n. 32 Interno 3 Piano T-1 - 2												

Stralcio di visura del villino, a seguito della variazione del CTU

	Foglio: 27 Particella: 1702 Subalterno: 8	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4890
Scala: 1: 200		



Planimetria catastale del villino post CTU

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2023

Dati della richiesta	Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 27 Particella: 1702 Sub.: 531

INTESTATO

1	VEROCAI DOLOMITI - S.R.L. sede in ROMA (RM)	09747221001*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

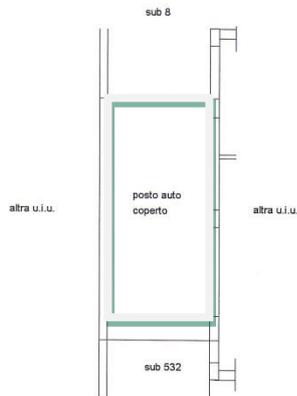
Unità immobiliare dal 09/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		27	1702	531			C/6	4	17 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 63,21	DIVISIONE del 09/10/2023 Pratica n. RM0494341 in atti dal 09/10/2023 DIVISIONE (n. 494341.1/2023)
Indirizzo		VIA COLLE NASONE n. 32 Piano T										
Notifica		Parita		Mod.S8								
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Stralcio di visura del posto auto coperto a seguito della variazione del CTU

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Albano Laziale Via Colle Nasone _____ civ. 32	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 1702 Subalterno: 531	Compilata da: Bennato Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4890
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

POSTO AUTO COPERTO
 H= m 2,70



Planimetria catastale del posto auto coperto post CTU

Dati della richiesta	Comune di ALBANO LAZIALE (Codice: A132)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 27 Particella: 1702 Sub.: 532

INTESTATO

I	VEROCAI DOLOMITI - S.R.L. sede in ROMA (RM)	09747221001*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/10/2023

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		27	1702	532			C/6	4	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 59,50	DIVISIONE del 09/10/2023 Pratica n. RM0494341 in atti dal 09/10/2023 DIVISIONE (n. 494341.1/2023)
Indirizzo VIA COLLE NASONE n. 32 Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Stralcio di visura del posto auto scoperto a seguito della variazione del CTU

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Strada
n. 1 Scala 1:100

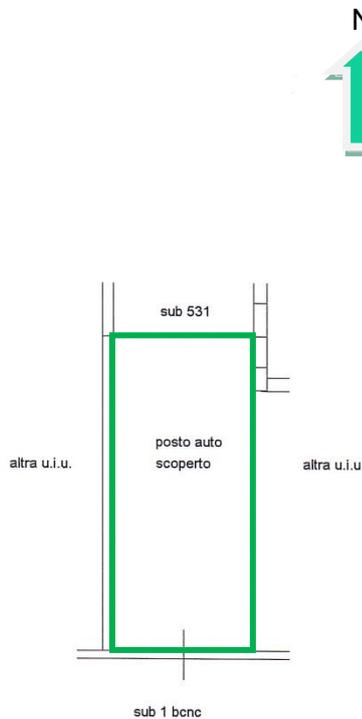
Comune di Albano Laziale
Via Colle Nasone

civ. 32

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 27
Particella: 1702
Subalterno: 532

Compilata da:
Bennato Alfredo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 4890

POSTO AUTO SCOPERTO



Planimetria catastale del posto auto scoperto post CTU

Dalle visure catastali conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, l'immobile esecutato risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Albano L. (RM) in Via Colle Nasone, 32, al F. 27, p.III 1702:

- villino sub 8, piano T-1° e 2°, categoria A/7, cl 2[^], vani 8,5, S. catastale totale m² 117, S. totale escluse aree scoperte m² 110, Rendita € 1.053,57;
- posto auto coperto sub 531, piano T, categoria C/6, cl 4[^], m²17, S. catastale m² 18, Rendita € 63,21;
- posto auto scoperto sub 532, piano T, categoria C/6, cl 4[^], m²16, S. catastale m² 17, Rendita € 59,50;

tutto in ditta:

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, il villino pignorato in particolare, rispetto alla precedente situazione planimetrica e censuaria, presenta le seguenti differenze:

- 1) al piano terra censimento del posto auto scoperto con attribuzione di nuovo subalterno, assegnato anche al posto auto coperto per effetto della divisione;
- 2) al piano primo modesta modifica della distribuzione interna;
- 3) al piano secondo cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Si ribadisce che, oltre le strutture portanti aderenti e collaborative da cielo a terra ed il tetto condivisi con la porzione edificata, confinante, nonché la strada privata con accessori, l'immobile non registra altre parti comuni.

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 il sopralluogo il giorno 15/09/2023 dalle ore 16:00, proseguendo fino alle ore 17:15 circa con le operazioni di rilievo delle parti modificate anche esterne, alla presenza dei conduttori, di cui è stato redatto il processo verbale allegato alla presente. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso al bene pignorato e della corte esclusiva dell'immobile esecutato;
2. rilievo fotografico;
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'interno 3 perimetrato in verde ed il complesso immobiliare con la strada privata, centrale, che si dirama dalla via Colle Nasone

L'edificio bifamiliare di cui è parte il villino pignorato, si erge per tre piani fuori terra, registra la vetustà di quattordici anni e costituisce con alcuni altri, uno dei più recenti nuclei residenziali posti sulla parte più meridionale del quadrante Sud del Comune di Albano L. (RM), in loc. Cecchina, su territorio compreso tra la dorsale di Via Nettunense da un lato e quella di Via Ardeatina dall'altro, dove la Via Colle Nasone ne costituisce uno dei congiungimenti, sebbene di minore importanza.

Proprio da quest'ultima si diparte rettilinea la strada privata di accesso al complesso immobiliare di villette a schiera di cui è parte l'immobile pignorato.

Il villino di che trattasi ha entrata indipendente dalla strada privata munita di sbarra e costituisce con altre 15 unità abitative simili e disposte a schiera, un insediamento edilizio, residenziale completamente circoscritto con recinzione.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica della Frazione, che per maggior cautela si preferiscono adottare nello sviluppo della relativa stima allegata a questa perizia.

L'intero edificio presenta ottima conservazione delle facciate e delle parti comuni esterne, forma regolare e copertura prevalente a tetto.

Non è esposta alcuna tabella informativa che indichi l'amministratore di condominio in carica, come invece da disciplina, ma secondo quanto appreso nei sopralluoghi la gestione del condominio è affidata ad un professionista, che finora ha raccolto le quote necessarie per le spese condominiali.

L'abitazione pignorata si presenta in buone condizioni di conservazione, cui tuttavia sono state riscontrate alcune minute manutenzioni da compiere, che partecipano alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questo è fattivamente composto:

- ✚ **al piano T** portico d'ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio e da vano scala interna che raggiunge i piani superiori, nonché da corte giacente su due lati (anteriore e posteriore); oltre due posti macchina di cui uno coperto;
- ✚ **al piano 1°** da corridoio, tre camere da letto, due balconi e due bagni;
- ✚ **al piano 2°** da mansarda con loggia di affaccio.

A seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, il cespite pignorato è nuovamente distinto in catasto di Albano L. (RM) al F 27, p.lla 1702, sub 8 il villino e rispettivamente sub **531 e 532** i due posti auto.

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

Localizzazione

L'immobile pignorato è quindi ubicato nella periferia di Albano L. (RM), ma vicino alla Frazione di Cecchina che registra la presenza di numerose attività commerciali nel centro cittadino, agevolmente servito 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 buone, ivi compresa la quasi totalità della superficie delle facciate, mentre il giardino necessita di maggiori e più adeguate manutenzioni.

Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni intrinseche buone e normali per quanto riguarda le condizioni generali ed estrinseche.

Consistenza planimetrica

"Su".....	m ² 97,28
"Snr" esterna (portico, corte, balconi, loggia e posti auto).....	m ² 188,81
"Snr" interna (sottotetto)	m ² 12,66

H interna:

piano T = m. 2,70; piano 1° = m. 2,70; piano 2° = m. 2,40/p e m.2,14/p.

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, 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 Albano L. (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 originaria data in atto di pignoramento è corretta; si riafferma che a seguito delle variazioni catastali presentate ed inerenti il cespite pignorato, si sono determinate modifiche censuarie rispetto ai precedenti classamenti, che tuttavia non compromettono la inequivocabile distinzione catastale del cespite pignorato e la sua relativa 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, nonché continui quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU, di variazione catastale per le ragioni spiegate in precedenza. Si precisa inoltre che i lavori sono iniziati il 31/07/2007 e terminati il 22/04/2010, come rispettivamente riportati da formali comunicazioni depositate agli atti dei corrispondenti fascicoli edilizi in ultimo il P. di C. n.7/05-G del 09/12/2009 (Variante in sanatoria).

Per l'effetto si richiama che l'unità abitativa trattata, posta ai piani T – 1° e 2°, conferma il sub 8 della **p.IIa 1702** del F.27 di Albano L. (RM) ed assume i seguenti nuovi identificativi:

- **sub 531 il posto auto coperto;**
- **sub 532 il posto auto scoperto;**

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'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, dalla strada privata, comune, **il terreno su cui sorge al F. 27 di Albano Laziale p.Ila 1702 non è gravato da alcun uso civico.**

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 dal [REDACTED], come fissa dimora familiare.

DELLA LOCAZIONE



L'accesso all'interno 3 dalla strada privata, condominiale

Il CTU pone all'attenzione della procedura il rapporto economico che sussiste tra la consistenza dei beni locati, il canone di locazione contrattuale ed il canone di locazione minimo applicabile, con riferimento all'art. 2923 Cc.

Al riguardo deve immediatamente precisarsi che il canone non si limita alla locazione del villino, ma anche al posto macchina coperto, sia come pattuito, sia per accertamento fattone ed inoltre, ad un posto auto scoperto afferente, previsto nel progetto in sanatoria facente parte integrante del permesso di costruire rilasciato, quale elemento fondamentale e di fatto esistente, ovvero a tutti gl'immobili pignorati e pignorabili con la presente esecuzione.

Sotto il profilo esclusivamente tecnico il CTU sintetizza che:

- Il contratto di locazione, che intercorre tra la società proprietaria ed il conduttore, ha decorrenza dal 01/10/2022, ovvero prima della istanza di vendita depositata il 25/07/2023, che di fatto ha avviato l'esecuzione immobiliare di che trattasi e per la durata di anni quattro, ovvero fino al 30/09/2026, nonché rinnovabile per un altro quadriennio;
- l'importo annuo del canone in esame ammonta ad € 9.600,00;
- non esistono precedenti contratti di locazione, utili alla individuazione del c.d. giusto prezzo;
- si ricorre pertanto alla oggettiva stima di questo, adottando i valori unitari massimi mq/mese, forniti per immobili simili, siti nella stessa zona, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed applicati alle rendite catastali derivanti dalle variazioni espletate dallo scrivente ausiliare:

Calcolo proporzionale del canone contrattuale					mensile totale		€ 800,00
Immobili compresi realmente	rendita	incid % di Rend	S m ²	incid % di S	media %%	Canone	
villino	€ 1.053,57	89,57%	117	77%	83,27%	€ 666,17	
posto auto coperto	€ 63,21	5%	18	12%	8,61%	€ 68,86	
posto auto scoperto	€ 59,50	5%	17	11%	8,12%	€ 64,97	
Totali	€ 1.176,28	100%	152	100%	100%	€ 800,00	

Verifica della congruità del canone d'affitto		
Permesso di costruire n.7 rilasciato nel	2005	
Permesso di costruire in sanatoria rilasciato il	09/12/2009	
Decorrenza locazione	01/10/2022	
periodo di locazione	anni 4 + 4	
Data variazione catastale, villino e posti auto	17/10/2023 - 09/10/2023	
scadenza locazione	01/10/2030	
Identificazione catastale	Albano L. (RM) F.27, p.lla 1702	
tipologia subalterno ed interno	Villino sub 8 int. 3	
destinazione	residenziale	
Indirizzo e località	Via Colle Nasone, 32 Cecchina	
Zona	suburbana, periferica	
rilevamento dati OMI	2° semestre 2022	
Verifiva del canone locativo		
VILLINO sub 8	Ante variazione	Post variazione
Superficie lorda, catastale m ²	110	117
canone unitario	€ 6,06	€ 8,00
Canone mensile quota incidente	€ 666,17	€ 936,00
Coefficiente di riduzione		66,66%
⅔ del giusto prezzo mensile		€ 623,94
Rapporto Cc art. 2923 c3	€666,17 > € 623,94	
<u>Risposta: Il canone d'affitto contrattuale del villino non risulta vile</u>		

(segue verifica)

POSTO AUTO COP sub 531	Ante variazione	Post variazione
Superficie lorda, catastale m ²	19	18
canone unitario	€ 3,42	€ 5,00
Canone mensile quota incidente	€ 64,97	€ 90,00
Coefficiente di riduzione		66,66%
⅓ del giusto prezzo mensile		€ 59,99
Rapporto Cc art. 2923 c3	€ 64,97 > € 59,99	
<u>Risposta: Il canone contrattuale del posto auto coperto non risulta vile.</u>		
POSTO AUTO SCOP sub 532	Ante variazione	Post variazione
Superficie lorda, catastale m ²	19	17
canone unitario	€ 3,42	€ 5,00
Canone mensile quota d'incidenza	€ 64,97	€ 85,00
Coefficiente di riduzione		66,66%
⅓ del giusto prezzo mensile		€ 56,66
Rapporto Cc art. 2923 c3	€ 64,97 > € 56,66	
<u>Risposta: Il canone contrattuale del posto auto scoperto non risulta vile.</u>		
Quindi il canone unico, complessivo è pari ad € 740,59 mese		€ 740,59
Schema disequazione: il valore unitario OMI €/m ² mese applicato è quello massimo pari ad 8 per il villino e 5 per i due posti macchina, trattandosi di esecuzione immobiliare, giudiziaria.		

Riepilogando: il primo passaggio utile alla determinazione del giusto canone è, nel caso di specie, l'individuazione media-proporzionale delle rendite e delle superfici poste in relazione % al numero delle unità oggettivamente utilizzate dal conduttore, pari ad € 800,00 (Euro ottocento) contrattuali.

Il secondo passaggio consiste nel prodotto della S catastale post variazione del CTU con il canone massimo unitario, che determina la quota d'incidenza del canone mensile che, ridotto di un terzo, esprime il giusto prezzo dei tre immobili effettivamente utilizzati di € [623,94+(59,99+56,66)]= **€740,59**, che rappresenta il giusto canone mensile da esigere, per il periodo compreso tra la data di deposito del pignoramento e l'atto di trasferimento dell'immobile pignorato ed accertato dallo scrivente, ovvero il canone mensile minimo, **ai sensi dell'art. 2923, c.3 Cc.**

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:

si riporta dalla relazione preliminare ai sensi dell'art. 567, che sull'immobile di che trattasi risulta gravare anche formalità proveniente dalla Agenzia delle ENTRATE - RISCOSSIONE, contro la società [REDACTED] nascente da ruolo del 03/03/2022, rep. n. 18576/9722, sull'immobile in oggetto già riportato in catasto fabbricati al F. 27, p.lla 1702 sub 8.

Non risultano altri 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^ sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni - risulta altra iscrizione per ipoteca dalla riscossione del 04/03/2022 n. 11493/1932 a favore di agenzia delle Entrate;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano altri pignoramenti.
- per altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali 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 Albano L. non risultano atti di asservimento urbanistico riferiti alla u.i.u di che trattasi;
- 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.
- risulta l'esistenza di altra formalità, per ipoteca dalla riscossione del 04/03/2022 n. 11493/1932 a favore di Agenzia delle Entrate, ma non altri vincoli ed oneri anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restanti a carico dell'acquirente.

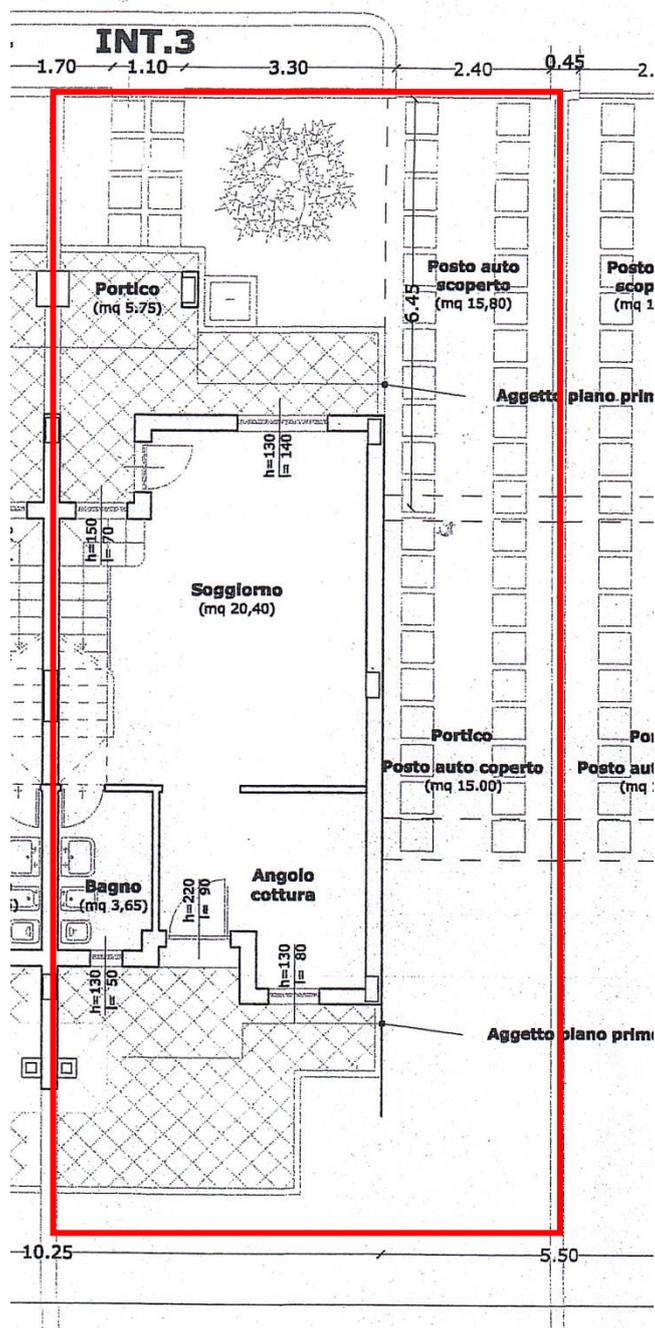
6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

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:

COMUNE DI ALBANO LAZIALE Provincia di Roma	
Oggetto:	P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 inerente l'esecuzione di opere difformi al P.d.C. n°7/05-C del 29/05/2006
Ubicazione:	Cecchina - Colle Nasone Via Colle Nasone n° 32
16 LUG 2009	

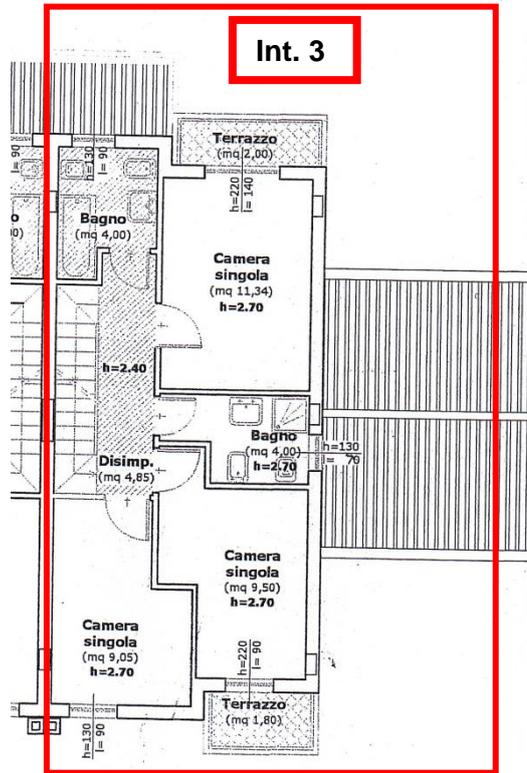
la costruzione dell'intero edificio, che comprende l'unità pignorata, fu assentita con Permesso di Costruire n. 7 del 29/15/2006 rilasciato alla ditta "Colle Nasone 92 srl" per la realizzazione di un complesso residenziale a schiera e successiva Variante in sanatoria P. di C. n. 7/05-G del 09/12/2009, di cui alle seguenti planimetrie;



Il piano terra di progetto – variante "G" in sanatoria

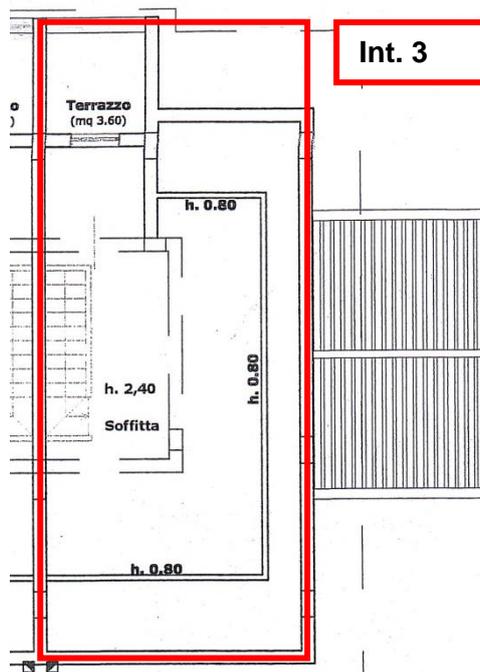
Il **piano terra**, appare in progetto costituito da due corti su due lati liberi, dove s'interpongono due posti auto di cui uno coperto ed un portico posto all'ingresso del soggiorno/pranzo, da cui si accede alla cucina, ad un bagno, un piccolo ripostiglio ed alla scala **interna**, che raggiunge il piano soprastante.

L'area relativamente maggiore della corte si svolge sul retro, dove un'ampia porzione antistante la cucina, si presenta pavimentata ed attrezzata con barbecue.



Il piano 1° di progetto – variante “G” in sanatoria

Richiedente: AUTORIZZO COLLE NASONE LAZIALE Settore IV° Tecnico Il Dirigente <i>ALBERTO BERTUCCI</i>		COMUNE DI ALBANO L. SETTORE IV° PRATICA N. 2105-C ALLEGATO N. DEPOSITATO IL 16/11/6 2009 DISEGNATO <i>(Geom. Gianluca Cristelli)</i>	
N.	DATA	- 9 DIC 2009 AGGIORNAMENTO	
	15.12.08		
Titolo della tavola: ELABORATO GRAFICO		TAVOLA UNICA	
Il Richiedente: <i>[Signature]</i> Colle Nasone 92 s.r.l. L'Amministratore Unico		Prot. Scala Varie Data Il Tecnico: <i>[Signature]</i> ARCHITETTO COLLE NASONE N°1513	

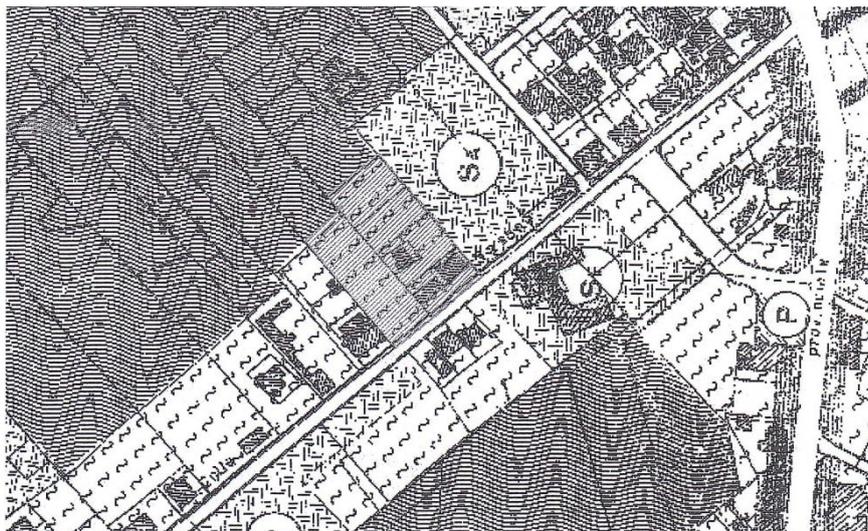


Il piano 2° di progetto – variante “G” in sanatoria

In progetto di variante il piano 2° si presenta non abitabile, conformemente alle NTA di PRG raggiungibile da scala interna proveniente dal piano primo, si presenta in progetto con tutta la superficie concentrata e senza finestre.

L'intero edificio, che comprende la porzione di villino pignorato, è munito di certificato di agibilità n. 07/05-G (AA854).

STRUMENTI URBANISTICI



Stralcio di vigente PRG (sottozona B2) F 27 p.Ila 1702

Il PRG attualmente vigente, fu approvato con DGR n. 2527 del 11/07/1975 ed individua il fondo edificato di che trattasi nella sottozona B2, edilizia residenziale, come di seguito:

Art 21

ZONA "B" - ZONE EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE.

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria.-

Ne fanno parte n° 5 Sottozone di Ristrutturazione:

- Sottozona B1 Ristrutturazione
a 200 Ab/Ha



- Sottozona B2 Ristrutturazione
a 123 Ab/Ha



... **OMISSIS** ...

Nelle sottozone di ristrutturazione B1 - B2 - B3 B4-B5 e B6, sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria i, base al D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 e riassunte nella Tabella n° 1, allegata alle presenti norme.-

Nella sottozona B1 è ammessa la destinazione a ne gozio nei piani terreni, pertanto sono stati considerati mc. 100 di costruzione come fabbisogno per abitante; nelle restanti sottozone non sono ammessi i negozi, per cui sono stati considerati mc. 80 per abitante.-

Prima dell'approvazione dei P.P. o dei piani di lottizzazione convenzionati, nelle sottozone di ristrutturazione, l'edificazione potrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale a condizione:

a)- che le aree oggetto della edificazione ricadano nel perimetro del centro abitato e che siano dotate dell'urbanizzazione primaria e delle superfici per l'urbanizzazione secondaria;

b)- che nella progettazione siano rispettati tutti i rapporti stabiliti nella Tabella 1;

c)- che la superficie fondiaria del lotto minimo sia di mq. 600;

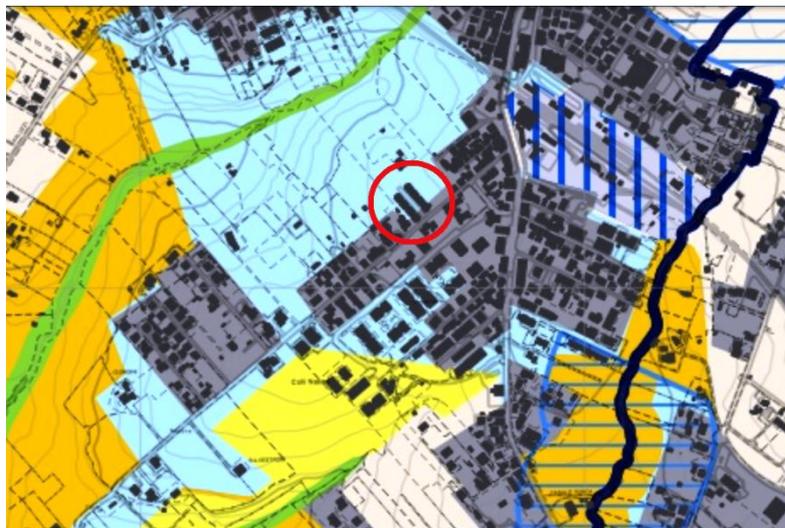
d)- che la distanza minima dei confini interni e dalle strade sia di m. 5,00 e comunque non inferiore a m. 10,00 da altre pareti finestrate (anche se preesistenti);

e)- che le altezze massime delle costruzioni nelle sottozone B1 - B2 - B3 e B5 non superino i metri 10,00 e nella sottozona B4 e B6 i m. 7,50.-

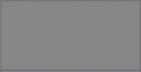
Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

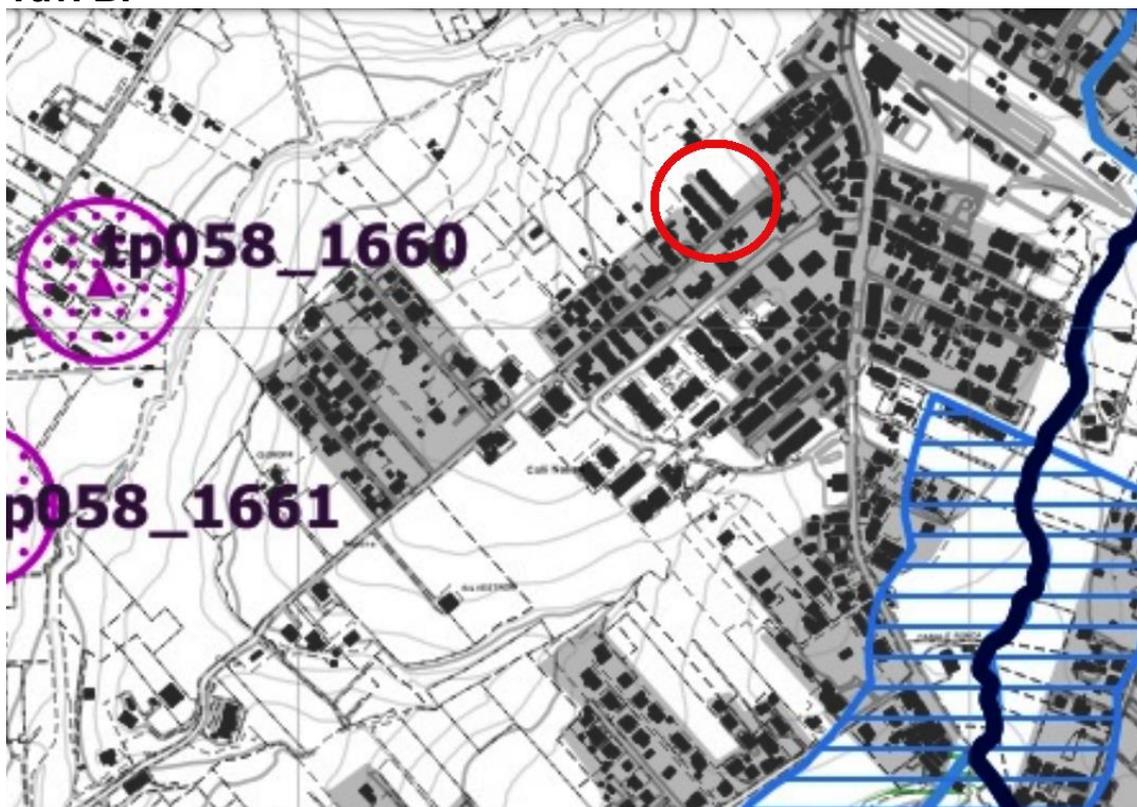
Tav. A



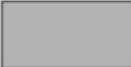
Stralcio della tav. A del PTPR

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani ←
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Tav. B:



Stralcio della tav. B del PTPR

	aree urbanizzate del PTPR 
	limiti comunali

Pertanto la richiamata zona non rientra nelle condizioni di vincolo espresse dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale.

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 villino di che trattasi, in quanto facente parte del complesso immobiliare assentito è stato interessato da numerose varianti, comprese dalla lettera A alla lettera G, pertanto è munito di:

- P. di C. n. 7/05-C prot. n. 4449/05 rilasciato a "Colle Nasone 92 srl" per la edificazione di un edificio residenziale, previa demolizione di tre piccoli manufatti, sui fondi distinti in catasto al F. 27, p.lle 112-113/p-350-351-352-477-478 e 479, sito in Albano L., loc. Cecchina, Via Colle Nasone, ricadenti in zona B2 residenziale del PRG comunale;
- P. di C. n. 7/05-G a sanatoria prot. n. 39204/08 rilasciato a "Colle Nasone 92 srl" per la stessa edificazione di edificio residenziale, come sopra meglio precisato e con progetto autorizzato il 09/12/2009;
- Data inizio lavori 31/07/2007;

- Due Certificati di collaudo statico delle strutture, depositati alla Regione Lazio Area Genio Civile di RM, il 24/06/2010, rispettivamente rubricati alla posizione n.70118, prot. n. 150973 per i villini bifamiliari denominati A-B-C-D, e posizione n.70968, prot. n. 150970 per i villini distinti con le lettere E-F-G-H;
- fine lavori 22/04/2010;
- Atto d'obbligo con allegato grafico esplicativo del 02/02/2010, per notaio Pietro Mazza rep. N. 100972 per la cessione da parte del costruttore della superficie indicata nel relativo allegato D, a favore dell'interno 8 della porzione di terreno atto a perfezionare la distanza di m. 8,10 dall'edificio al confinante comparto "C";
- Conformità finale delle opere eseguite;

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 della porzione pignorata di villino e quella descritta nei richiamati titoli abilitativi, sono state riscontrate le seguenti difformità che costituiscono anche abusi edilizi, rispetto i progetti assentiti:

SITUAZIONE REALE DELLA CONFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Sono emerse alcune difformità anche fondamentali della situazione complessiva reale del piano terra, del piano 1° e del piano 2° rispetto a quella assentita nel progetto in variante a sanatoria per superficie e volume, inoltre si riscontrano differenze distributive e di destinazione degli ambienti interni:

Al piano terra:

- a) Per la soppressione censuaria di posto auto scoperto presente in sanatoria, precedentemente già accatastato;

Al piano primo:

- b) diversa distribuzione degli spazi interni;

Al piano secondo:

- c) cambio della destinazione d'uso da sottotetto a mansarda, che si dimostra dalla fattezze della scala interna di accesso, dalla oggettiva altezza interna di m. 2,40 nell'ambiente principale e m. 2,14 media nell'ambiente minore, dall'esistenza dell'impianto di riscaldamento, dalla presenza della loggia e del finestrone ad ampia anta apribile, oltre la presenza di un letto e di arredi.

SANABILITA'

Piano terra – la conformità è raggiunta con la variazione catastale del CTU, nonché facendone menzione nella SCIA in sanatoria che segue, allegandone dimostrazione;

Piano 1° - l'abuso commesso per diversa distribuzione interna è sanabile con l'apertura di un procedimento SCIA in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 con pagamento della relativa ammenda;

Piano 2° - Il cambio di destinazione d'uso degli ambienti da non residenziale in mansarda costituisce abuso incidente sul volume consentito, sanabile con la stessa SCIA precedente, in combinato disposto delle leggi regionali del Lazio n. 13/09 e n. 7/17, art. 6 (rigenerazione urbana).

Ne consegue che ai sensi degli strumenti urbanistici allora ed attualmente vigenti in Comune di Albano L., nonché delle norme regionali attualmente vigenti in materia urbanistica, edilizia, lo stato delle difformità dell'immobile di che trattasi, complessivamente accertate dallo scrivente CTU, è **sanabile**.

La relativa incidenza economica dell'abuso, detratta in stima, ammonta ad € **4.320,94 circa** (€ quattromilatrecentoventi/94) nulla escluso.

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 tecnici inerenti alle pratiche edilizie di riferimento e precisamente:

1. **due permessi di costruire;**
2. **progetto assentito in sanatoria;**
3. **atto d'obbligo;**
4. **certificato tecnico usi civici;**
5. **due collaudi statici;**
6. **certificato di agibilità.**

Accertamento della sanabilità degli immobili:

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 alcuni abusi di natura edilizia – urbanistica, **SANABILI**, come già descritti anche nella risposta al 6° e 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 all' 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto presso il comune di Albano L., è emerso che il terreno distinto al F 27 attualmente n°1702 su cui insiste tutto il complesso residenziale, che comprende il bene pignorato, non è gravato da usi civici.

9° quesito–Stato della partecipazione condominiale

*indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo*

delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n.9, disp. att. c.p.c.) (link “vincoli od oneri condominiali”);

Risposta al 9° quesito:

Le parti comuni del condominio “Parco del Colle” sono limitate alla struttura portante, che separa l’immobile pignorato dal resto della bifamiliare e la strada privata comune con accessori.

Da quanto appreso dall’amministratore in carica:

1. Non vi sono i millesimi di proprietà;
2. non vi sono irregolarità, morosità e/o ritardi consistenti degni di rilievo nei pagamenti delle quote condominiali;
3. l’importo annuo delle spese fisse di gestione, preventivate, ammonta a circa € 7.000/00;
4. non vi sono spese straordinarie, deliberate;
5. dalle notizie apprese dall’amministrazione, risulta un normale andamento generale del condominio;

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 posti auto, tutto ricavato dalla stima per € 294.750/00 (€duecentonovantaquattromilasettecentocinquanta/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 B – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI L – 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 ----- € 4.320,94;**
- **incidenza vetustà ----- € 11.591,10;**
- **spesa per i ripristini ----- € 2.163,77;**
- **spesa per manutenzioni ordinarie ----- € 4.757,95;**

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 5800323000894113, prot. n.1176445 del 18/10/2023, valido fino al 18-10-2033, 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 un lotto a se stante, in quanto funzionale e comodamente fruibile nella sua distinta 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:

il villino con pertinenze ed accessori 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 e della consistenza appare proficuo che l'immobile costituisca un lotto a se stante.

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, non è soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78, che prevede la comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza quando il bene o il godimento di un immobile (locazione, vendita, comodato) o parte di esso venga ceduto a terzi, in quanto il contratto in essere è decorrente dal 01/10/2022.

Inoltre essendo un bene societario, 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. rapporto delle altezze vani;
7. rapporto 1/8° S. finestrata;
8. rilievo fotografico;
9. verbale di sopralluogo;
10. Do.c.fa. a variazione del villino, con planimetria catastale dei rispettivi piani;
11. Do.c.fa. a variazione dei due posti auto, con due planimetrie e nuovo elaborato planimetrico del CTU con elenco dei subalterni;
12. ricevuta di avvenuta variazione catastale del villino;
13. ricevuta di avvenuta variazione catastale dei due posti auto;
14. visura catastale post CTU del villino;
15. visure catastali post CTU dei due posti auto;
16. APE (Attestato Prestazione Energetica);
17. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

Stralcio di mappa	Pag 3
Elaborato planimetrico originario	“ 5
Stralcio di visura ante CTU del villino	“ 5
Planimetria catastale ante CTU del villino	“ 6
Stralcio visura posto auto coperto ante CTU	“ 6
Planimetria catastale posto auto coperto ante CTU	“ 7
Elaborato planimetrico post CTU	“ 8
Stralcio di visura post CTU del villino	“ 9
Planimetria catastale post CTU del villino	“ 9
Stralcio visura posto auto coperto post CTU	“ 10
Planimetria catastale posto auto coperto post CTU	“ 10
Stralcio visura posto auto scoperto post CTU	“ 11
Planimetria catastale posto auto scoperto post CTU	“ 11
Foto aerea	“ 12
Planimetrie di progetto dell'immobile	“ 19
Stralcio di PRG vigente e localizzazione	“ 21
NTA di PRG	“ 22
Stralci di PTPR tabelle A e B	“ 23
Bando di vendita	“ 30

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

BANDO di VENDITA
(Procedimento R. E. N° 283/2023)

LOTTO 6°

Porzione di villino bifamiliare posto ai piani T, 1° e 2° munito di corte giardinata e due posti auto, sito in Comune di Albano L. (RM), loc. Cecchina, Via Colle Nasone civ. n. 32, **anno di costruzione 2007/2010, zona omogenea B di PRG “sottozona B2”, affetto da alcuni** abusi edilizi conformi alla normativa vigente in materia ed allo stato sanabili, come meglio spiegato in 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; prevalente stato di conservazione buono, compresi impianti; occupato dal conduttore con relativo contratto con decorrenza dal 01/10/2022. Costituito:

- ✚ **al piano T** da portico d'ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio e da vano scala interna, che raggiunge i piani superiori, nonché da corte giacente su due lati; oltre due posti macchina di cui uno coperto;
- ✚ **al piano 1°** da corridoio, tre camere da letto, due balconi e due bagni;
- ✚ **al piano 2°** da mansarda con loggia di affaccio.

Della consistenza:

“Su”m² 97,28
“Snr” esterna (portico, corte, balconi, loggia e posti auto).....m²188,81
“Snr” interna (sottotetto) m² 12,66

H interna:

piano T = m. 2,70; piano 1° = m. 2,70; piano 2° = m. 2,40/p e m.2,14/p.

Gli immobili eseguiti risultano censiti in catasto fabbricati del Comune di Albano L. (RM) Via Colle Nasone, 32, al F. 27, p.lla 1702:

1. il villino al sub 8, int. 3, piano T - 1° e 2°, categoria A/7, cl 2[^], vani 8,5, S. catastale totale m² 117, S. totale escluse aree scoperte m² 110, Rendita € 1.053,57;
2. il posto auto coperto al sub 531 piano T, cat. C/6, cl. 4[^], consistenza m²17, S catastale m²18, Rendita € 63,21;
3. il posto auto scoperto sub 532 piano T, cat. C/6, cl 4[^], consistenza m² 16, S catastale m² 17, Rendita € 59,50;

tutto in ditta:

Confina frontalmente con strada privata di accesso, per un lato con int. 2, e sul retro con p.lla 402.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 294.750/00
(€ duecentonovantaquattromilasettecentocinquanta/00)

Lì, 18/10/2023

L'Esperto, ausiliare del GE
Geom. Alfredo Bennato