

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°298/2021

PROMOSSO DA: BLU BANCA S.P.A.

CONTRO: 

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa SAVIANO E.

RELAZIONE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stefano SEVERINI



INDICE

1) PREMESSE

2) RISPOSTA AI QUESITI



1. PREMESSE

Il giorno 18/07/2021 il sottoscritto Dott. Arch. Stefano Severini nato a Latina il 15 ottobre 1967 con studio in Latina Via Eroi del Lavoro n°33 CAP. 04100, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Saviano Elena, CTU nella causa indicata in epigrafe; dopo il giuramento di rito, venivano formulati al CTU i seguenti quesiti:

- 1- Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile;
- 2- Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 3- All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 4- All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- 5- Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 6- Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, 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; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 7- Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza



dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

8- Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

9- Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

10-Alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del d.lgs 19 agosto 2005 n° 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

11-Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico)



precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

12- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: 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 (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

13- Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

14- Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

15- Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);



16- Descriva le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed i costi necessari per l'adempimento che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario;

17- Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it)

18- Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

19- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

20- Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITÙ" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

21- L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in



riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITÙ" su www.procedure.it);

22- L'eventuale ricorrenza di fattispecie di edilizia residenziale riconducibili al disposto di cui all'art. 1 commi 376 ss. Della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, curando in caso positivo che tutte le informazioni ad essa relativa, ed in particolare i vincoli, i limit e gli oneri da essa derivanti siano correttamente riportate nell'elaborato di stima;

23- Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

24- Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

25- Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

26- Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITÀ" su www.procedure.it);

27- Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedure.it);

28- Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene



risultati comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link “CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedura.it).

29- Alleghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

30- Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

31- Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le “indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

32- Invii, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ. Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

33- Depositi la perizia di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

34- Invii alle parti copia della perizia e degli allegati secondo le seguenti modalità:

- 1) alle parti costituite, a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo del difensore;



2. RISPOSTA AI QUESITI

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

In data 28/10/2022, il sottoscritto previo avviso alle parti, effettuava sopralluogo presso il bene in esame, unitamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Alberto Izzo, senza però riuscire ad accedere ai beni pignorati. Successivamente in data 21/12/2022 unitamente al custode giudiziario effettuava l'accesso ai beni in oggetto.

2) Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Il sottoscritto CTU ha acquisito i documenti ai sensi dell'art.567.

Dati identificativi dei beni in esame:

- Appartamento di Tipo civile in Aprilia (LT), Via G. Verdi n° 8 piano terzo costituito da: Soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio oltre balcone esterno, dal soggiorno con scala interna si accede al piano superiore ove è presente locale tecnico e terrazzo, il tutto censito al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] subalterno 12, cat. A/2 CL.2 vani 3, piano 3-4, R.C. 255,65.
- Box Auto al piano interrato, in Aprilia (LT) Via G. Verdi n° 10, censito al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] subalterno 17, cat. C/6 CL.5, 20 mq, R.C. 66,11.
- Box Auto al piano interrato, in Aprilia (LT) Via G. Verdi n° 10, censito al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] subalterno 18, cat. C/6 CL.5, 17 mq, R.C. 56,19.
- Box Auto al piano interrato, in Aprilia (LT) Via G. Verdi n° 10, censito al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] subalterno 24, cat. C/6 CL.5, 17 mq, R.C. 56,19.

Certificazione notarile:

si è verificato inoltre il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Alessandro Taddei, Notaio in Cerveteri (RM) del 02/12/2021

3) All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

Vengono riportate a seguito in allegato le relative ispezioni.



2) al debitore non costituito, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno presso la sua residenza;

ed allegghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio; le ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle notificazioni a mezzo pec dovranno essere depositata in formato .eml o .msg; tra la data della ricezione delle predette comunicazioni da parte di tutti gli interessati e l'udienza fissata devono decorrere almeno trenta giorni; l'omesso o tardivo adempimento del deposito e della comunicazione della perizia sarà valutato in sede di liquidazione del compenso;

35- Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

36- Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.

37- Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.



4) All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

Avendo accertato la rispondenza dei beni pignorati, viene riportato di seguito l'elenco degli immobili identificati oggetto di pignoramento, e contestualmente ne vengono evidenziati i dati urbanistici di riferimento.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è appartenente alla soc. [REDACTED] s.r.l. ed è ubicato in Aprilia (LT) Via Giuseppe Verdi n° 8 – 10, (in catasto snc), angolo Via G.B. Pergolesi, nello specifico trattasi di un appartamento e n° 3 box auto, facenti parte di una palazzina di complessivi 4 piani fuori terra, con al piano interrato box auto, al piano terra locali commerciali, e ai successivi tre piani appartamenti residenziali, infine un piano copertura con locali tecnici. L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati, sorge su terreno della superficie di mq. 720 distinto al catasto terreni al Foglio 68 particella 1238, comune a tutti i condomini.

Il compendio nello specifico è formato da:

- Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano e locale tecnico di pertinenza al piano superiore (quarto) con accesso da scala interna all'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 12, categoria A/2 Classe 2 consistenza 3 vani, rendita Euro 255,65, confinante con subalterno 11, subalterno 13 e subalterno 1(vano scala).
- Box auto al piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa condominiale di collegamento su Via G. Verdi n°10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 17, categoria C/6 Classe 5 consistenza 21 mq, rendita Euro 66,11, 68
- Box auto al piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa condominiale di collegamento su Via G. Verdi n°10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 18,



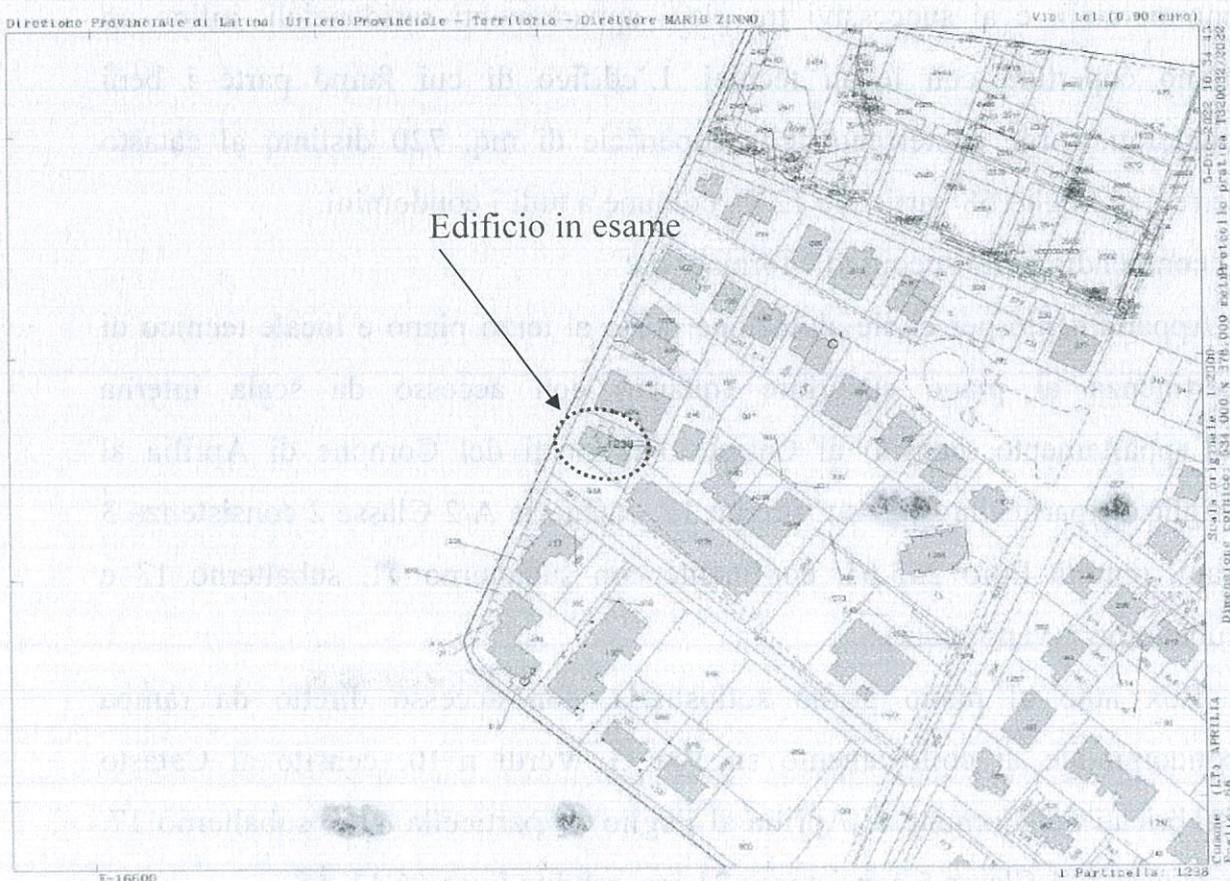
categoria C/6 Classe 5 consistenza 17 mq, rendita Euro 56,19, confinante con subalterno 17, subalterno 19 e subalterno 1(spazio manovra).

- Box auto al piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa condominiale di collegamento su Via G. Verdi n°10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio ~~1238~~ particella ~~1238~~ subalterno 24, categoria C/6 Classe 5 consistenza 17 mq, rendita Euro 56,19, confinante con subalterno 23, subalterno 25 e subalterno 1 (spazio manovra).

L'edificio includente i beni in oggetto, confina rispetto ai punti cardinali, a Nord con la particella 41, ad Est con la particella 1026 e parte della 1039, a Sud con la particella 940 e ad Ovest con la strada comunale Via G. Verdi.

Allegato n°8

Foglio catastale (Mappa) con indicazione area in oggetto.



5) *Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*

“la descrizione verrà riportata a seguire nella presente relazione, verranno comunque formati n° 4 lotti.”



6) *Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, 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; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

A seguito di avvenuto sopralluogo in data 21 dicembre 2022, unitamente al custode giudiziario Avv. Alberto Izzo, gli immobili risultavano liberi ad eccezione del box "Bene B" ove erano presenti delle parti di stiglieria varia, che successivamente all'ispezione sono stati rimossi.

7) *Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;*

Essendo l'esecutato società di costruzione edifici, si allega visura camerale.



In questa sede si illustrano i principali risultati ottenuti durante lo svolgimento dell'attività di ricerca, con particolare riferimento alle attività svolte nel corso dell'anno accademico 2012/2013.

L'attività di ricerca è stata svolta nel corso dell'anno accademico 2012/2013 in stretta collaborazione con il Prof. Dr. Ing. [Nome Cognome], che ha fornito la supervisione scientifica e metodologica.

I risultati ottenuti sono stati sintetizzati in un rapporto di ricerca, che è stato depositato presso l'Archivio della Biblioteca di Ingegneria Civile dell'Università di Padova.

Il presente documento rappresenta un'anteprima dei risultati ottenuti e non deve essere considerato un'opera definitiva.

A seguito di quanto illustrato in questa sede, si ritiene opportuno che il presente rapporto sia depositato presso l'Archivio della Biblioteca di Ingegneria Civile dell'Università di Padova.

Padova, il [Data] del 2013.

[Firma]

Il presente documento è stato depositato presso l'Archivio della Biblioteca di Ingegneria Civile dell'Università di Padova il [Data] del 2013.

Il presente documento è stato depositato presso l'Archivio della Biblioteca di Ingegneria Civile dell'Università di Padova il [Data] del 2013.

Il presente documento è stato depositato presso l'Archivio della Biblioteca di Ingegneria Civile dell'Università di Padova il [Data] del 2013.

Oggetto 5515

9) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

In riferimento al primo quesito del punto 9, il sottoscritto dott. Arch. Stefano Severini, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Latina n. 720/A, nato a latina il 15.10.1967, con studio domiciliato in Latina Via Eroi del lavoro n. 33, n.q. di tecnico incaricato dell'espletamento della presente C.T.U. ai sensi dell'art 46 D.P.R. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000. Con la

presente Dichiaro quanto segue :
l'area urbanistica del Comune di Aprilia sul quale insiste il bene in esame ricade all'interno del Piano Regolatore Generale ed è classificato " Sottozona C1: Intensivo a comparto soggetto a Piano particolareggiato di Lottizzazione convenzionata ", che i lottizzanti tra cui il vecchio proprietario, hanno stipulato con il Comune di Aprilia con atto per Notaio Bartolomucci repertorio 163057 del 04 luglio 1991, il Piano di Lottizzazione ed il terreno è identificato con il lotto n°15 ove sulla superficie di mq. 700 insisteva una cubatura pari a mc. 2.228 di cui 850 commerciali da realizzarsi al piano terra e se necessario parte del piano primo, altezza massima fabbricato m. 14,70 , numero massimo piani 4, il tutto come meglio indicato nell'allegato C.D.U. sotto riportato.

Che detto lotto ricade nelle "aree critiche" (tutela delle acque e le modalità di salvaguardia), identificate dall'allegato 1 della D.G.R. Lazio n.445 del 16/06/2009. "D.C.R. 27 Settembre 2007, n° 42 - art. 19, comma 2 - Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003";

Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

Inoltre, non risulta, da un esame del fascicolo inerente il fabbricato in questione, a seguito di regolare accesso agli atti, avvenuto c/o gli uffici preposti del Comune di Aprilia, il deposito della Richiesta del Certificato di abitabilità dell'immobile ne copia del Collaudo statico del fabbricato, ma solamente nella comunicazione di inizio lavori, della nomina del collaudatore nella persona dell'architetto Giannino Raffaella.

Non emergono però invero, neanche comunicazioni da parte del Comune di Aprilia alla società costruttrice, indicanti eventuali irregolarità o mancanza di documentazione procedurale, pertanto in mancanza di queste si ritiene regolare l'iter procedurale della costruzione del fabbricato.



Infine, si elencano le varie autorizzazioni chieste nel tempo per la realizzazione dell'edificio così come allo stato attuale:

- Permesso a Costruire n° 41/2004 posizione n°992/12/68 rilasciato a nome del vecchio proprietario Di Domenico Teobaldo.
- Permesso a Costruire n° 14/2008 posizione n°13572/07 del 29/02/08, rilasciato a nome della soc. ██████████ srl, a seguito di atto di compravendita del 28/12/90 repertorio n°27338.
- Comunicazione di Inizio Lavori di cui al Permesso di Costruire del 25/02/2009
- D.I.A. del 20 ottobre 2009 protocollo n° 52686 con la quale venivano effettuate le varianti al Permesso di Costruire n° 14/2008 di cui sopra.
- D.I.A. del 25 ottobre 2010 protocollo n° 67402 con la quale venivano effettuate le varianti al Permesso di Costruire n° 14/2008 e alla D.I.A. del 20/10/2009.
- Comunicazione di Fine Lavori del 27 ottobre 2010 con protocollo n°67902 relativa al Permesso di Costruire n°14/2008 del 29/02/2008.

Si allega copia del Permesso a Costruire n°14/2008, copia della comunicazione di Inizio Lavori, copia frontespizio della domanda di D.I.A. del 20/10/2009 e copia dell'ultimo Titolo Autorizzativo D.I.A. del 25 ottobre 2010 e relativo progetto, ed infine copia della Comunicazione di Fine Lavori,

In risposta al secondo quesito del punto 9, inerente la presenza di opere abusive, si allega elaborato grafico redatto dal sottoscritto "Allegato 17" con evidenziate le difformità rilevate rispetto a quanto concesso e le relative opere necessarie alla regolarizzazione.



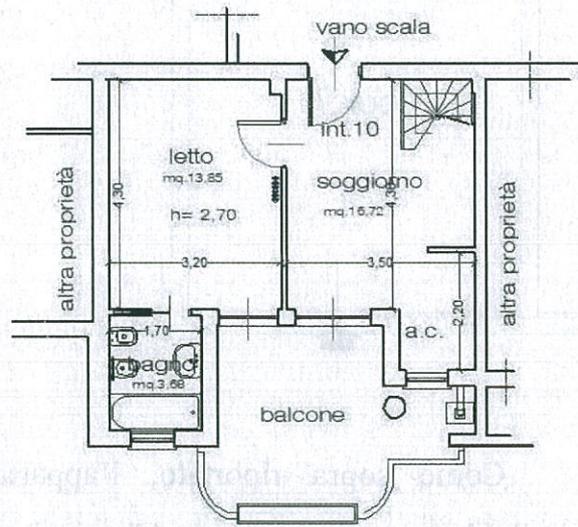
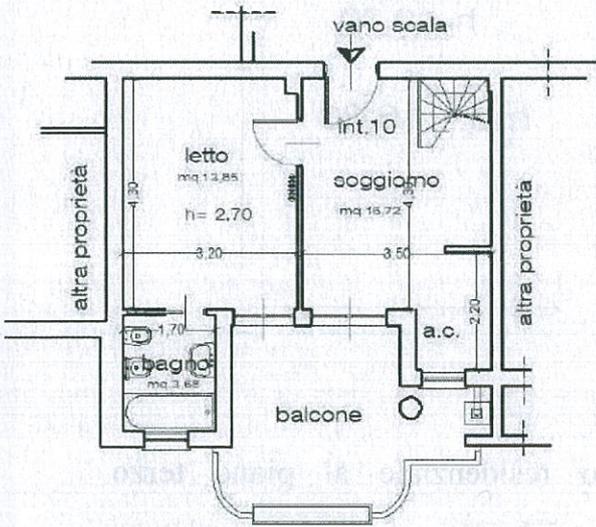
Allegato n°17

Rilevo dello stato dei luoghi con evidenziati gli abusi effettuati e le difformità rilevate sull'immobile identificato come "Bene A" e sul "Bene D", non risultano difformità per gli altri beni facenti parte del compendio immobiliare pignorato.

BENE A

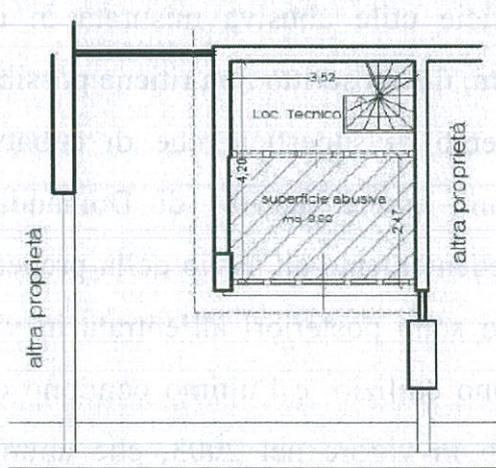
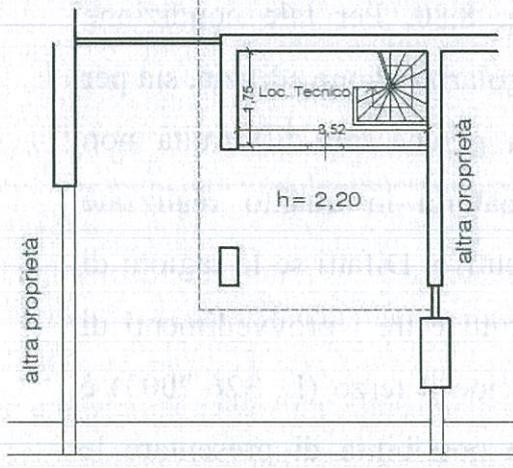
Concessionato

Rilievo



Piano Terzo

Piano Terzo



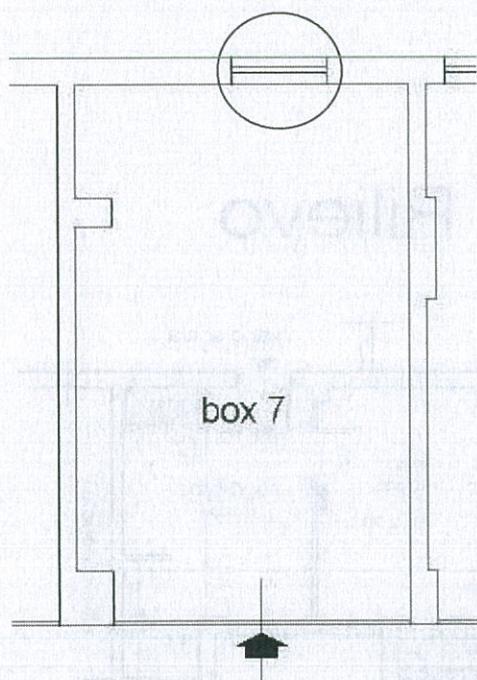
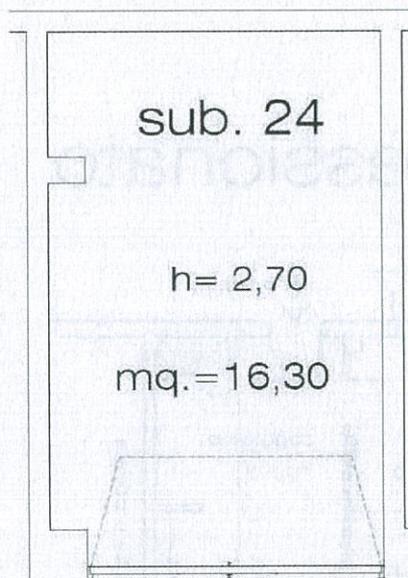
Piano Quarto

Piano Quarto



Ampliamento abusivo



BENE D**CONCESSIONATO****RILIEVO**

Come sopra riportato, l'appartamento residenziale al piano terzo individuato come "Bene A", risulta sostanzialmente conforme a quanto concesso, mentre al piano quarto, il locale tecnico, risulta ampliato nella superficie e nella relativa cubatura come indicato nella planimetria, per una superficie utile abusiva misurata in circa mq. 8,80. Per tale condizione rilevata, il sottoscritto non ritiene possibile la regolarizzazione edilizia, sia per l'aumento di superficie che di cubatura, sia perché tali difformità non potranno essere oggetto di Domanda di Sanatoria in quanto realizzate antecedentemente all'avvio della procedura esecutiva. Difatti se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, e l'ultimo condono edilizio, cioè il terzo (L. 326/2003) è entrato in vigore nel 2003, che ammetteva la possibilità di presentare le istanze fino all'anno 2004, non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni.

Tuttavia data la caratteristica dell'abuso, che ha comportato il solo traslamento della parete finestrata di chiusura del locale tecnico e il



prolungamento del muro laterale, lo stesso abuso può essere eliminato riposizionando la parete finestrata rispettando la misura del progetto concessionato ed eventualmente apportando una apertura nel muro prolungato, ripristinando lo stato dei luoghi.

Si stima quindi un costo totale per il ripristino dei luoghi, comprensivo di pratica autorizzativa (SCIA) e senza sostituzione dell'infisso, intorno ai € 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00).

Per quanto riguarda la difformità rilevata sul Bene D, Box auto, la stessa consiste esclusivamente sulla mancata realizzazione della finestra, e sulla errata rappresentazione dei sub confinanti, pertanto sarà necessario ai fini della regolarizzazione del bene, presentare S.C.I.A. in sanatoria, che di conseguenza comporta la variazione catastale, che permetterà anche la correzione dei subalterni confinanti. Si stima quindi anche in questo caso un costo totale per la regolarizzazione dello stato dei luoghi un costo compreso spese pari a circa ai € 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00).

10) Alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del d.lgs 19 agosto 2005 n° 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richiede specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

Si predispose A.P.E. attestato di prestazione energetica per il solo Bene A, (appartamento uso residenziale), non essendo dovuto per gli altri beni (Box Auto)

11) Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

“ il sottoscritto ritiene di formare 4 Lotti”



12) Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link “DATI GENERALI E UBICAZIONE” su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell’edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI” su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell’altezza interna utile (link “CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedure.it), dei confini (link “CONFINI” su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link “DATI CATASTALI” su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell’alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

“Descrizione dei beni in esame oggetto di pignoramento:”

Gli immobili pignorati in esame, sono facenti parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, situata in Via G. Verdi n°8-10 angolo Via G.B. Pergolesi, nel centro urbano della città di Aprilia, realizzata nell’anno 2009 in virtù del permesso di Costruire n°14/2008 e successive varianti. La palazzina è composta da, un piano primo sottostrada dove si trovano i box auto, da un piano terra ove è presente locale commerciale, un piano primo con parte ad uffici e parte ad abitazioni, e ai restanti ultimi due piani esclusivamente da abitazioni che al piano terzo ed ultimo presentano scala interna di collegamento con i locali tecnici posti al piano superiore.

Nello specifico l’edificio, al piano interrato (primo sottostrada), presenta n° 12 Box auto e relativo spazio manovra, ai quali si arriva attraverso rampa condominiale con accesso dalla Via G. Verdi al numero civico 10, tale accesso è dotato di cancello automatico, il piano è collegato ai rispettivi piani



superiori mediante scala condominiale aperta ed ascensore. Al piano terra si trova il cancello di accesso ai piani superiori, tale cancello è raggiungibile da percorso pedonale comune ai condomini, ed è individuato dal numero civico 8. Sempre al piano terra si trovano il locale commerciale con parte esterna esclusiva e posti auto privati. In totale la palazzina presenta 12 alloggi di cui due al piano primo a destinazione uffici. Le rifiniture sono di buona qualità, e la tipologia costruttiva da quanto desumibile da una analisi visiva, sembra del tipo con struttura in cemento armato solai in laterocemento e tamponatura in laterizi con finitura esterna ad intonaco e tinteggiatura al quarzo. La zona come detto semicentrale è caratterizzata da numerosi edifici residenziali e particolarmente dotata di infrastrutture varie.

Nel particolare volendo esaminare gli immobili in oggetto della presente relazione, e facenti parte del condominio denominato [REDACTED] su indicato, si avrà:

- **“Bene A”** distinto catastalmente al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 12 **int. 10**, appartamento con sovrastante locale tecnico e lastrico solare, di esclusiva proprietà.

L'appartamento è posto al piano terzo ed è raggiungibile, una volta transitati dal cancello pedonale ubicato sulla Via G. Verdi n°8, attraverso l'ascensore condominiale o mediante le scale aperte di collegamento ai piani.

Una volta entrati dal portoncino blindato, insistente sul vano scala, si accede al locale soggiorno della superficie utile di mq. 16,70 circa, ove è presente angolo cottura con finestra e scala di collegamento in legno al piano superiore per accedere al locale tecnico di proprietà e al terrazzo di copertura. Dal soggiorno, si accede direttamente anche alla unica camera da letto tramite porta a battente, e al solo balcone esistente mediante portafinestra comunicante con la citata camera da letto.

Nella camera da letto della superficie utile di mq. 13,85 circa è presente porta scorrevole per l'accesso al solo servizio igienico presente nell'appartamento, dotato di vasca, vaso, bidet e lavandino a colonna, anche dalla camera è possibile accedere tramite porta finestra allo stesso balcone



della zona giorno della superficie utile di circa mq. 12,90.

Come detto nella zona soggiorno adiacente al portoncino di ingresso si trova la scala a chiocciola in legno di forma quadrata, che porta al piano superiore dove si trova il locale tecnico dal quale tramite vetrata, si esce sul lastrico solare di proprietà, in origine in parte coperto ed in parte scoperto, con struttura in legno.

Il locale tecnico epurato dell'abuso insistente, presenta una superficie di circa mq. 6,50, una superficie coperta esterna di circa mq. 8,80 ed un terrazzo/lastrico solare della superficie di mq. 28,70.

Le rifiniture di tutti i locali presentano pavimentazione in gres porcellanato come anche i rivestimenti del bagno e della fascia paraschizzi della cucina. La tinteggiatura in discreto stato di conservazione, presenta nello specifico, il soffitto della zona soggiorno con delle efflorescenze dovute ad infiltrazione proveniente dal terrazzo di copertura, tali infiltrazioni, sembrano essere alla data del rilievo asciutte, quindi è presumibile che si sia intervenuti per risolvere la problematica.

Simili inestetismi si trovano anche sulla parete del bagno confinante con altra proprietà. Le porte interne sono in legno tamburato, così come gli infissi esterni in legno e doppio vetro con avvolgibile in plastica.

L'impianto di riscaldamento con caldaia di tipo tradizionale a gas Beretta, presenta radiatori in alluminio in tutte le stanze ad eccezione del locale tecnico e scaldasalviette nel bagno.

Per ciò che concerne gli impianti tecnologici, essendo stato l'edificio costruito nell'anno 2009, questo dovrebbe aver rispettato quanto stabilito dalla Legge 10/91 e ss.mm.ii., e per gli impianti elettrici del D.M. 37/08, non risultano però agli atti le relative certificazioni.

L'appartamento è dotato di videocitofono.

L'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura ed al pubblico acquedotto così come alla rete di distribuzione del gas ed elettrica, mancando però gli attacchi alle singole utenze.



Per ciò che concerne le rifiniture esterne, le stesse si presentano in sufficiente stato di manutenzione, il balcone del piano terzo pavimentato in gres e parapetto in muratura con fioriera non presenta particolari problematiche, mentre il terrazzo del piano quarto, pavimentato con marmette di ceramica, presenta intervento di ripristino mediante applicazione di impermeabilizzante su parte di esso, intervento eseguito probabilmente in seguito ad infiltrazioni sulla parte sottostante sopra richiamate.

Particolare menzione merita l'infisso in legno del locale tecnico che risulta in pessimo stato di manutenzione.

Tutti gli ambienti escluso quanto sopra riportato, si presentano in buono stato di conservazione, compreso lo stato delle finiture .

Altezze interne;

Piano Terzo mt. 2,70,

Piano Quarto mt. 2,20

La composizione dei vani e distribuzione degli spazi la si evince da pianta allegata.

Per ciò che concerne le superfici di calcolo per la definizione del valore commerciale del bene, essendo stato ampliato abusivamente il locale tecnico ed essendo state calcolate in via sommaria le spese per il ripristino dei luoghi così come da concessione, sarà considerato al netto della superficie abusiva, e verrà invece considerato come da concessione.

L'appartamento inoltre gode dei diritti proporzionali sulle parti condominiali come da tabelle millesimali del bene comune non censibile distinto al foglio 68 particella 1238 subalterno 1 .



Allegato n°18

Planimetria catastale dell'appartamento in oggetto
 Data di presentazione 22/10/2010

Data: 07/10/2022 - n. T289770 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Latina</p>	<p>Denuncia prot. n. LT0315350 del 22/10/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Aprilia Via Giuseppe Verdi civ. SNC</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: Particella: Subalterno: 12</p> </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> <p>Compilata da: Venturino Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9371</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: Particella: Subalterno: 12</p>	<p>Compilata da: Venturino Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9371</p>
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: Particella: Subalterno: 12</p>	<p>Compilata da: Venturino Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9371</p>		

ABITAZIONE - Int. 10
PIANO TERZO
 h = m 2.70

PIANO QUARTO
 h = m 2.20

Catasto de Palincas - Situazione al 07/10/2022 - Comune di APRILIA (A341) - Foglio: Particella Subalterno 12 - VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC Interno 10 Piano 3-4

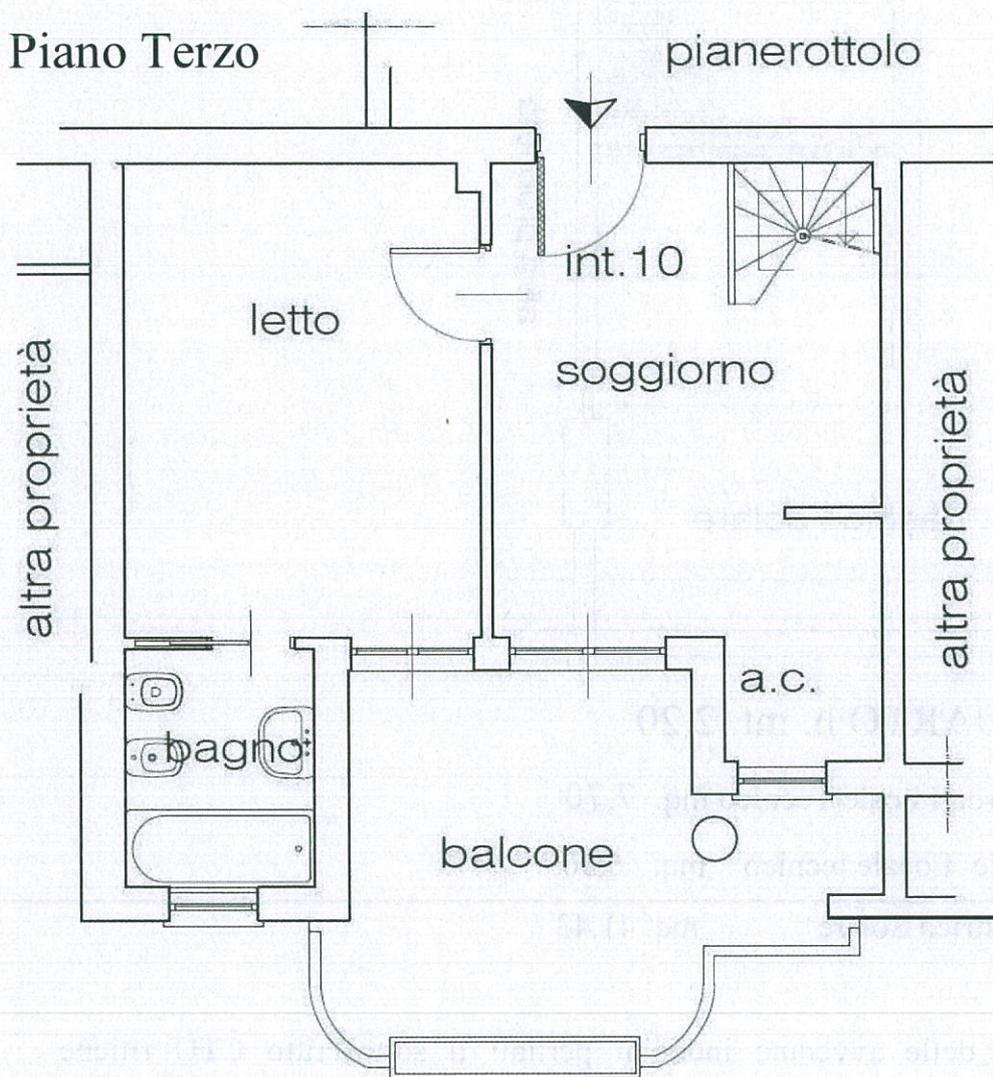
Ultima planimetria in atti
 Data: 07/10/2022 - n. T289770 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: SEVERINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342cc58611ab5046aec51a0e018dccc59



Allegato n°19

Planimetrie dell'appartamento in esame non in scala, con indicate le descrizioni degli ambienti e tabella riepilogativa delle relative superfici.

**PIANO TERZO h.mt. 2,70**

Superficie Lorda mq. 41,25

Superficie utile dei vani;

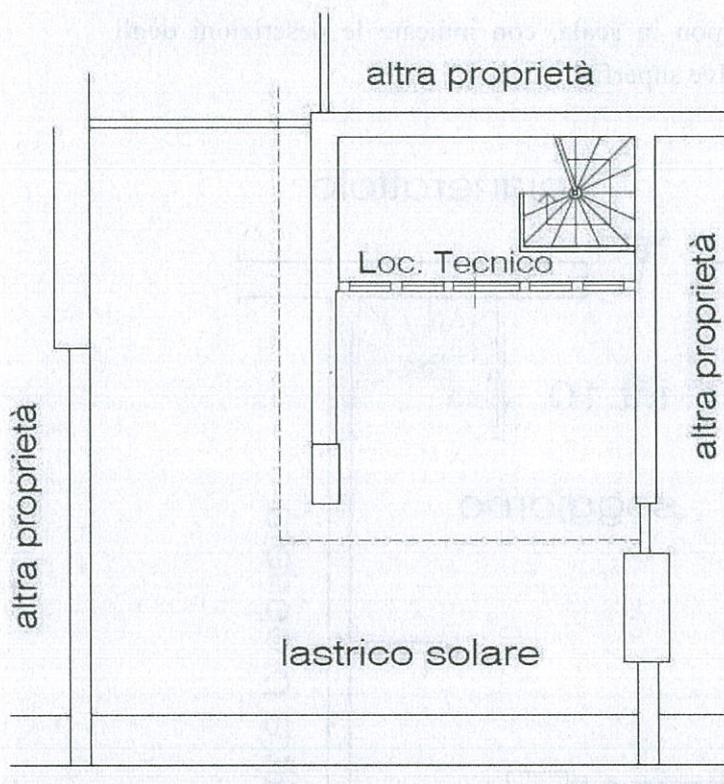
- Soggiorno/a.c. mq. 16,72 al lordo della scala
- Letto mq. 13,85
- Wc mq. 3,68

Totale S.U. mq. 34,25

Superficie balcone mq. 14,08



Piano Quarto



PIANO QUARTO h. mt. 2,20

Superficie Lorda Locale Tecnico mq. 7,70

Superficie utile Locale tecnico mq. 6,50

Superficie Lastrico Solare mq. 41,43

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Riepilogo Superfici del Piano terzo e Piano Quarto;

Superficie Lorda residenziale mq. **41,25**

Superficie balcone residenziale mq. 14,08

Superficie Lorda Locale Tecnico non residenziale mq. 7,70

Superficie Lorda Lastrico Solare non residenziale mq. 41,43

Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie dei balconi verrà calcolata al 25% per cui sarà = mq. $14,08 \times 25\% =$ mq. 3,52

Superficie ragguagliata del balcone = Mq. **3,52**



Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie del locale tecnico va calcolata al 15% per cui sarà = mq. 7,70 x 15%= mq. 1,15

Superficie ragguagliata del locale tecnico = **Mq. 1,15**

Sempre ai fini della valutazione dell'immobile la superficie del lastrico solare va calcolata al 15% sino a mq. 25,00 e per l'eccedenza al 5%. Si avrà quindi mq. 25,00 al 15% = mq. 3,75, eccedenza mq. (41,43 -25,00)= mq. 16,43 x 5% = mq. 0,82

Superficie ragguagliata del lastrico solare = Mq. 3,75+0,82= **Mq. 4,57**

Superficie Totale di valutazione = mq. 41,25 + 3,52 + 1,15+4,57= **mq. 50,49**

-“**Bene B**” Box auto distinto catastalmente al Foglio  particella  subalterno 18 **int. 1.**

Vi si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla Via G. Verdi n°10 e relativa rampa scoperta di accesso, da qui si arriva al piano sottostrada ove è posizionato l'immobile, attraverso lo spazio di manovra coperto e pavimentato in cemento industriale, si arriva al box delimitato da un lato con porta basculante in alluminio con sovrastante griglia di areazione e sui restanti tre lati con muratura di blocchetti in cemento prefabbricati verniciati, la parete di fondo è del tipo contro terra. Il box della superficie utile di mq. 16,90 e superficie lorda di mq. 19,00, presenta una altezza interna di circa metri 2,70, in buono stato di manutenzione ed è dotato di corpo illuminante al neon e presa corrente, si presentava alla data del sopralluogo parzialmente occupato da stigliatura di vario genere oggi rimossa. Il box confina, con spazio manovra, box n°17 a sinistra e col box n°19 a destra.

Il box inoltre gode dei diritti proporzionali sulle parti condominiali come da tabelle millesimali.



Allegato n°20

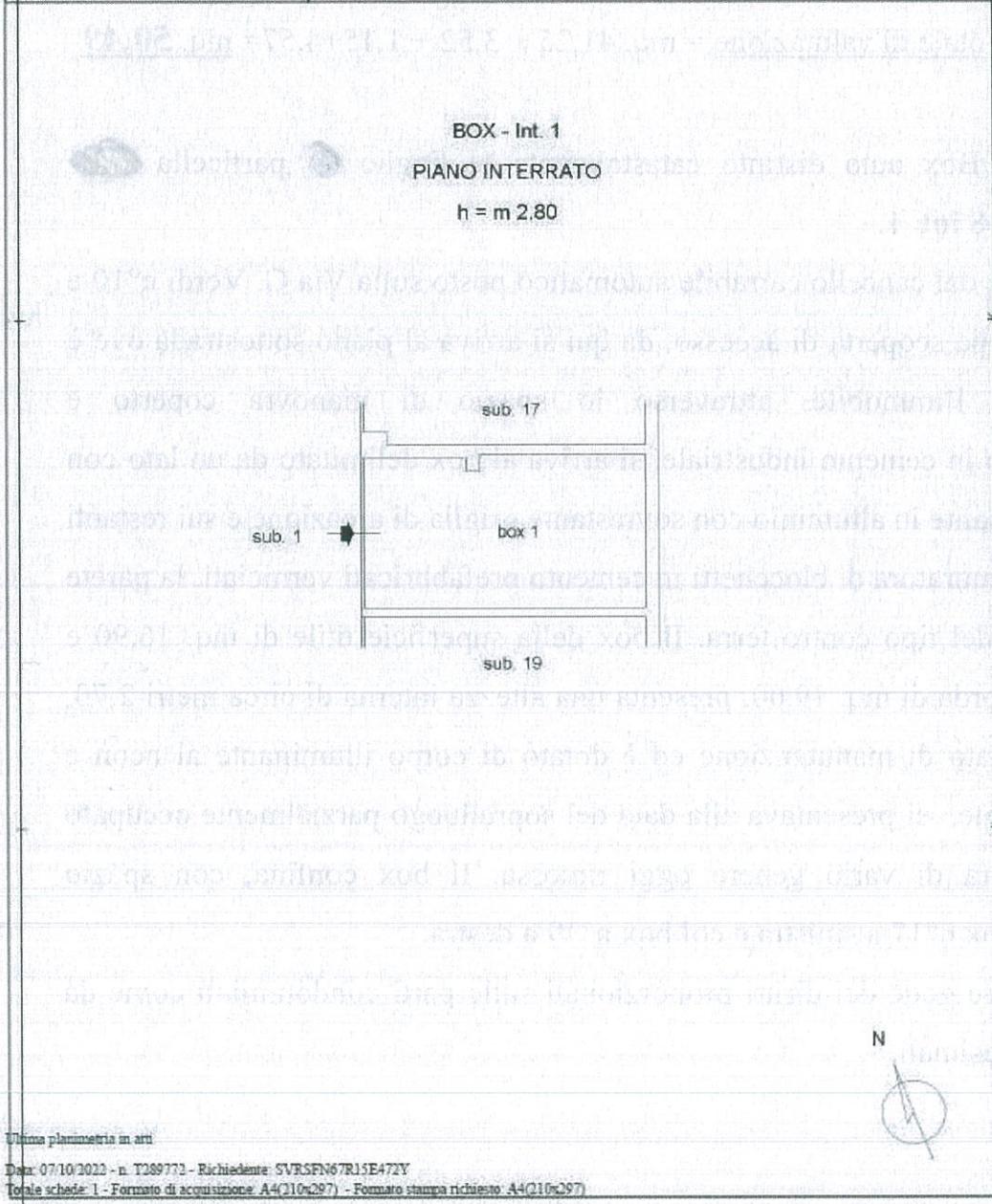
Planimetria catastale del box in oggetto

Data di presentazione 22/10/2010

Data: 07/10/2022 - n. T389772 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Latina	Dichiarazione protocollo n. 110515350 del 22/10/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Aprilia Via Giuseppe Verdi div. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: Particella: Subalterno:	Compilata da: Venturino Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9371

Scheda n. 1 Scala 1:100

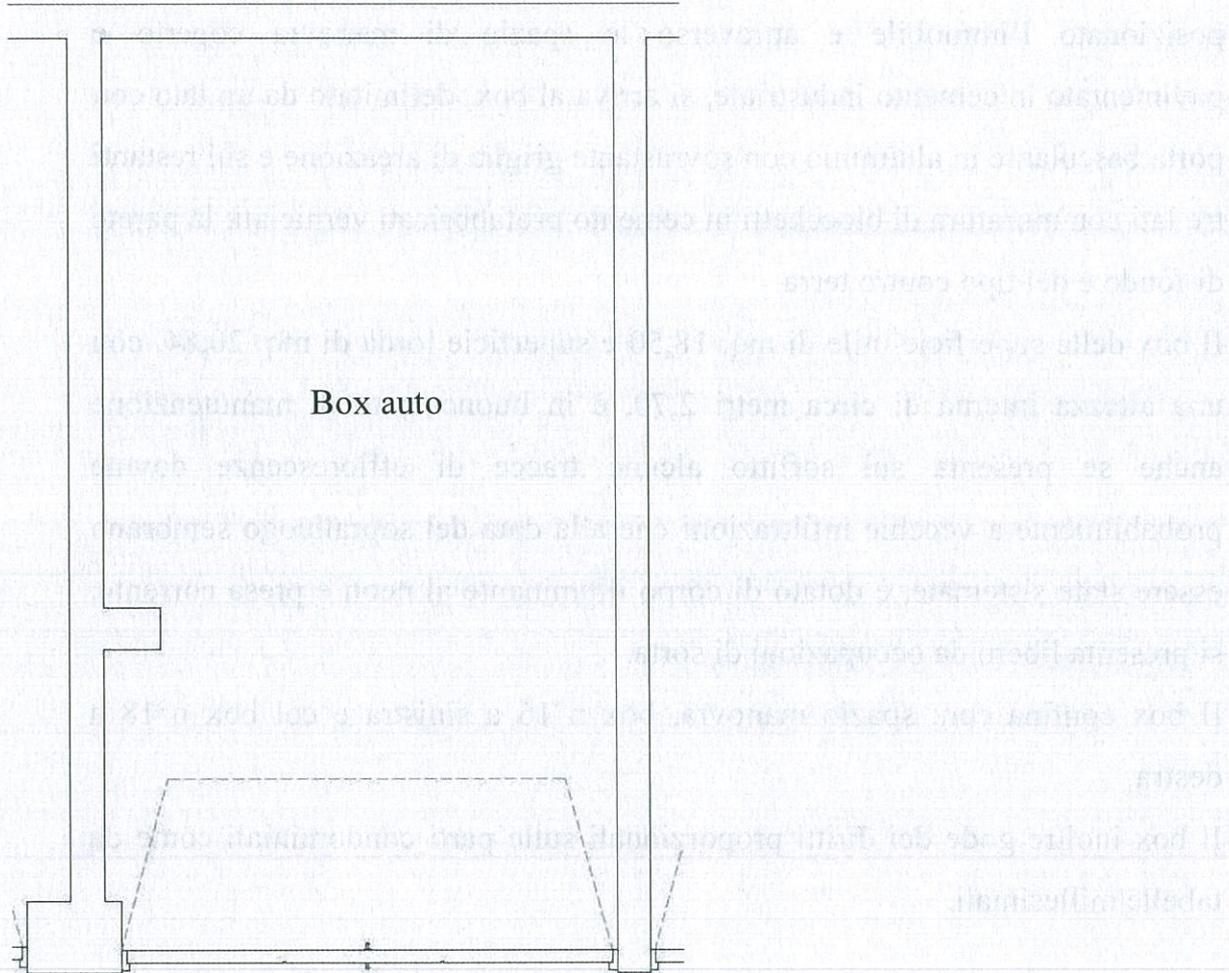


Circolo dei Fabbricanti - Situazione al 07/10/2022 - Comune di APRILIA (AR) - Foglio Particella Subalterno
 VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC-Interna I Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 07/10/2022 - n. T389772 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(310x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato n°21

Planimetria del Box in esame non in scala, con indicate le descrizioni degli ambienti e tabella riepilogativa delle relative superfici.



Superficie Lorda Box mq. 19,00

Superficie utile Box mq. 16,90;



-“**Bene C**” Box auto distinto catastalmente al Foglio **68** particella **17** subalterno **17 int. C**

Vi si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla Via G. Verdi n°10 e relativa rampa scoperta di accesso, da qui si arriva al piano sottostrada ove è posizionato l’immobile e attraverso lo spazio di manovra coperto e pavimentato in cemento industriale, si arriva al box, delimitato da un lato con porta basculante in alluminio con sovrastante griglia di areazione e sui restanti tre lati con muratura di blocchetti in cemento prefabbricati verniciati, la parete di fondo è del tipo contro terra.

Il box della superficie utile di mq. 18,50 e superficie lorda di mq. 20,84, con una altezza interna di circa metri 2,70, è in buono stato di manutenzione anche se presenta sul soffitto alcune tracce di efflorescenze dovute probabilmente a vecchie infiltrazioni che alla data del sopralluogo sembrano essere state sistemate, è dotato di corpo illuminante al neon e presa corrente, si presenta libero da occupazioni di sorta.

Il box confina con: spazio manovra, box n°16 a sinistra e col box n°18 a destra.

Il box inoltre gode dei diritti proporzionali sulle parti condominiali come da tabelle millesimali.

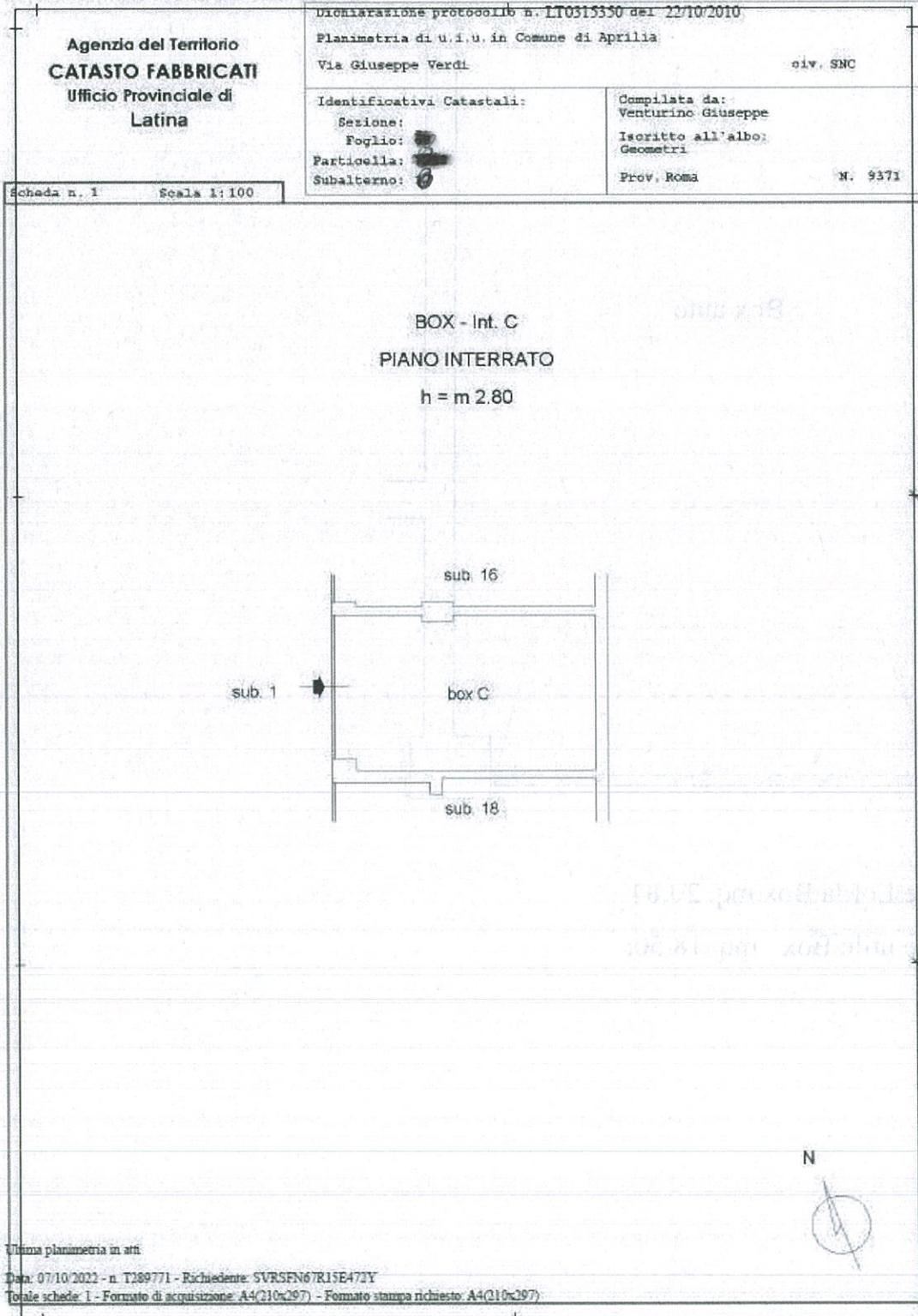


Allegato n°22

Planimetria catastale del box in oggetto

Data di presentazione 22/10/2010

Data: 07/10/2022 - n. T289771 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y

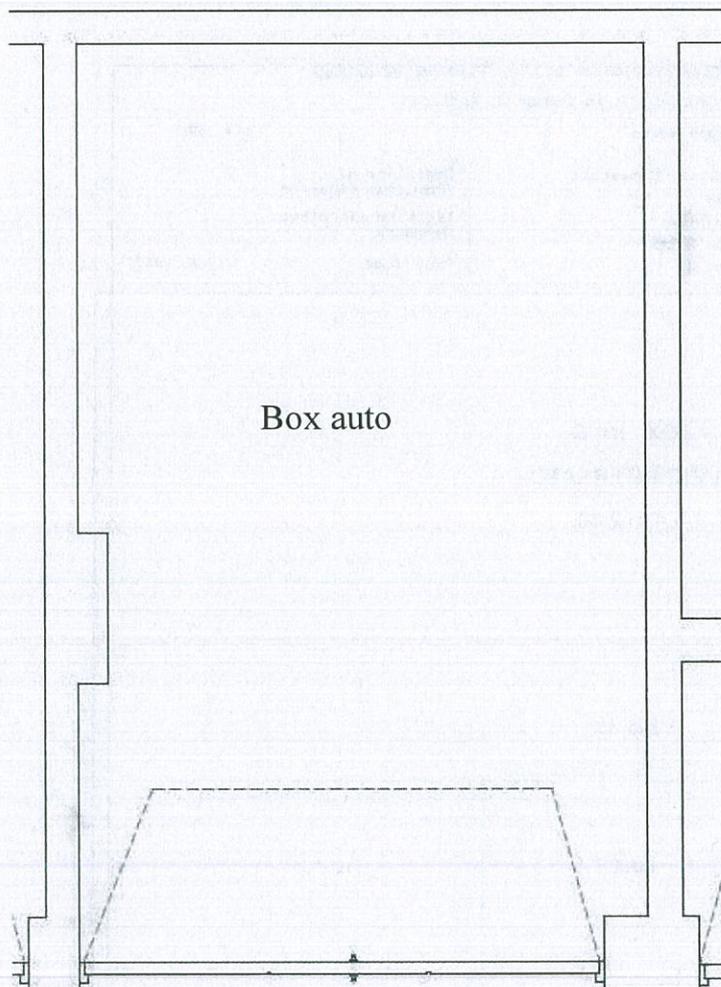


Firmato Da: SEVERINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342cc58611ab5046aec51a0e018dccc59



Allegato n°23

Planimetria del Box in esame non in scala, con indicate le descrizioni degli ambienti e tabella riepilogativa delle relative superfici.



Superficie Lorda Box mq. 20,84

Superficie utile Box mq. 18,50;



- “**Bene D**” Box auto distinto catastalmente al Foglio **8** particella **[REDACTED]** subalterno **24 int. 7**.

Vi si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla Via G. Verdi n°10 e relativa rampa scoperta di accesso, da qui si arriva al piano sottostrada ove è posizionato l’immobile, attraverso lo spazio di manovra coperto e pavimentato in cemento industriale, si arriva al box delimitato da un lato con porta basculante in alluminio con sovrastante griglia di areazione e sui restanti tre lati con muratura di blocchetti in cemento prefabbricati verniciati, la parete di fondo è adiacente alla rampa di accesso ai box.

Il box della superficie utile di mq. 16,30 e superficie lorda di mq. 18,65, con una altezza interna di circa metri 2,70, presentava alla data del rilievo una infiltrazione derivante dal condotto delle acque nere condominiale che insiste in tale box, tale infiltrazione aveva danneggiato la parete sottostante avendo il blocchetto di tamponatura assorbito parte della perdita, pertanto si ritiene che la stessa parete debba essere risarcita e tinteggiata.

È dotato di corpo illuminante al neon e presa corrente, si presentava alla data del sopralluogo parzialmente occupato da pallets di legno.

Il box confina con, spazio manovra, box n°25 a sinistra e col Box n°23 a destra.

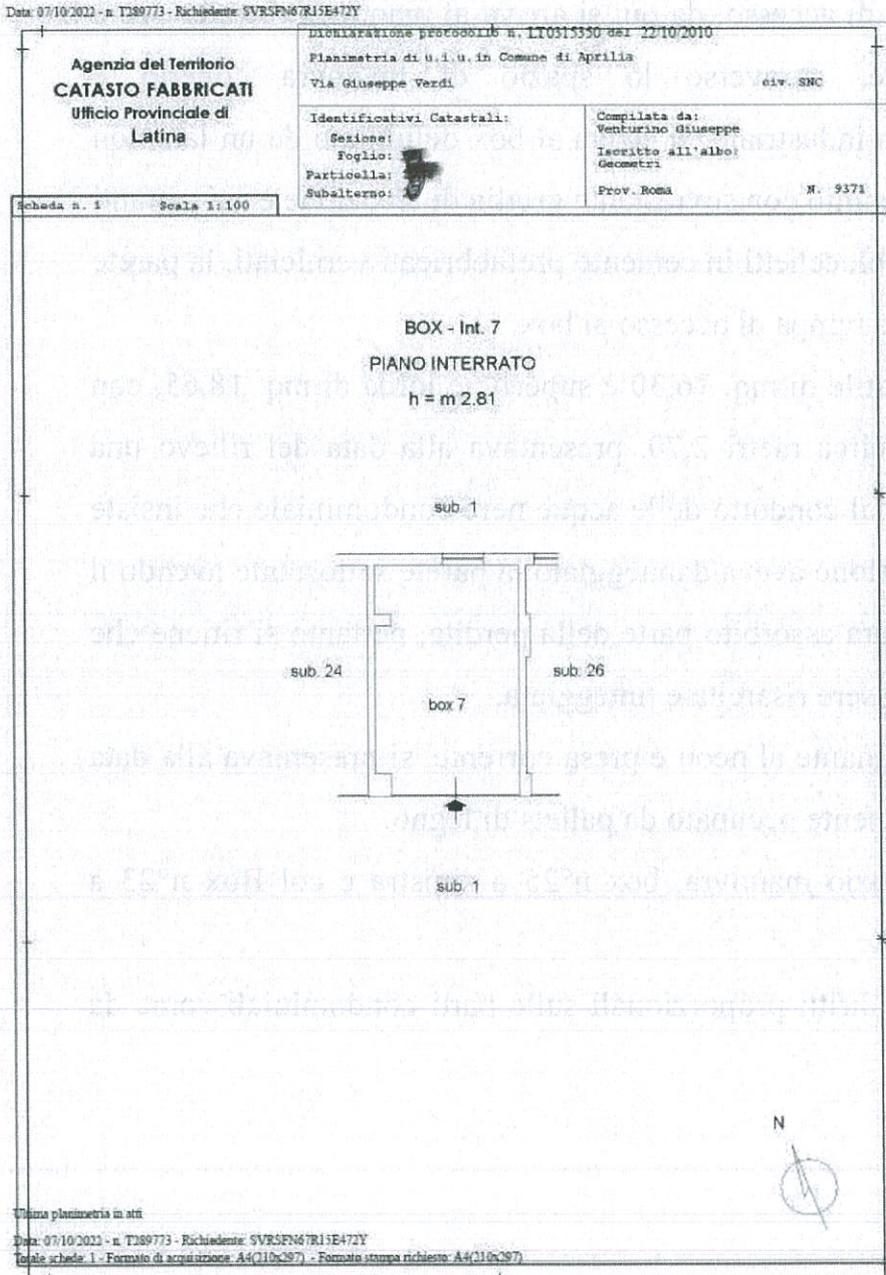
Il box inoltre gode dei diritti proporzionali sulle parti condominiali come da tabelle millesimali.



Allegato n°24

Planimetria catastale del box in oggetto

Data di presentazione 22/10/2010

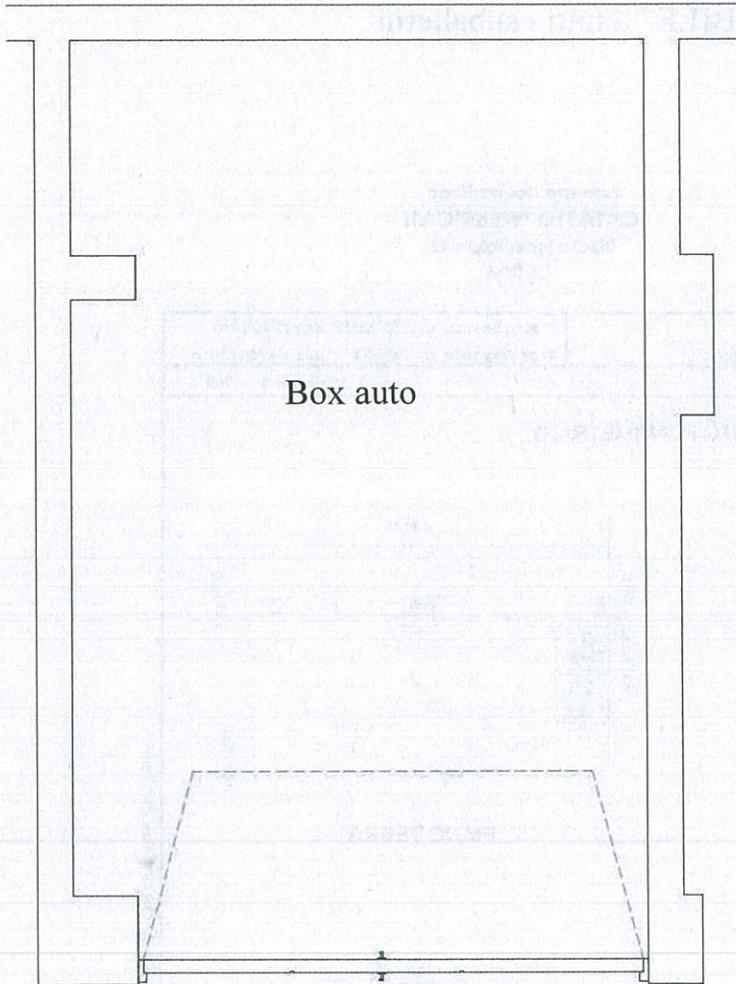


Dall'analisi della planimetria catastale emerge una difformità sui subalterni confinanti e sull'elaborato che riporta la presenza di una apertura sul lato della rampa di accesso ai garage, per tali motivazioni che non inficiano la rispondenza catastale, sarà necessario comunque presentare una S.C.I.A. in sanatoria con esatta rappresentazione dei luoghi e relativa variazione catastale, per tale pratica verrà quindi decurtato l'importo stimato per la presentazione dell'istanza di circa €. 2.500,00.



Allegato n°25

Planimetria del Box in esame non in scala, con indicate le descrizioni degli ambienti e tabella riepilogativa delle relative superfici.



Superficie Lorda Box mq. 18,65

Superficie utile Box mq. 16,30;



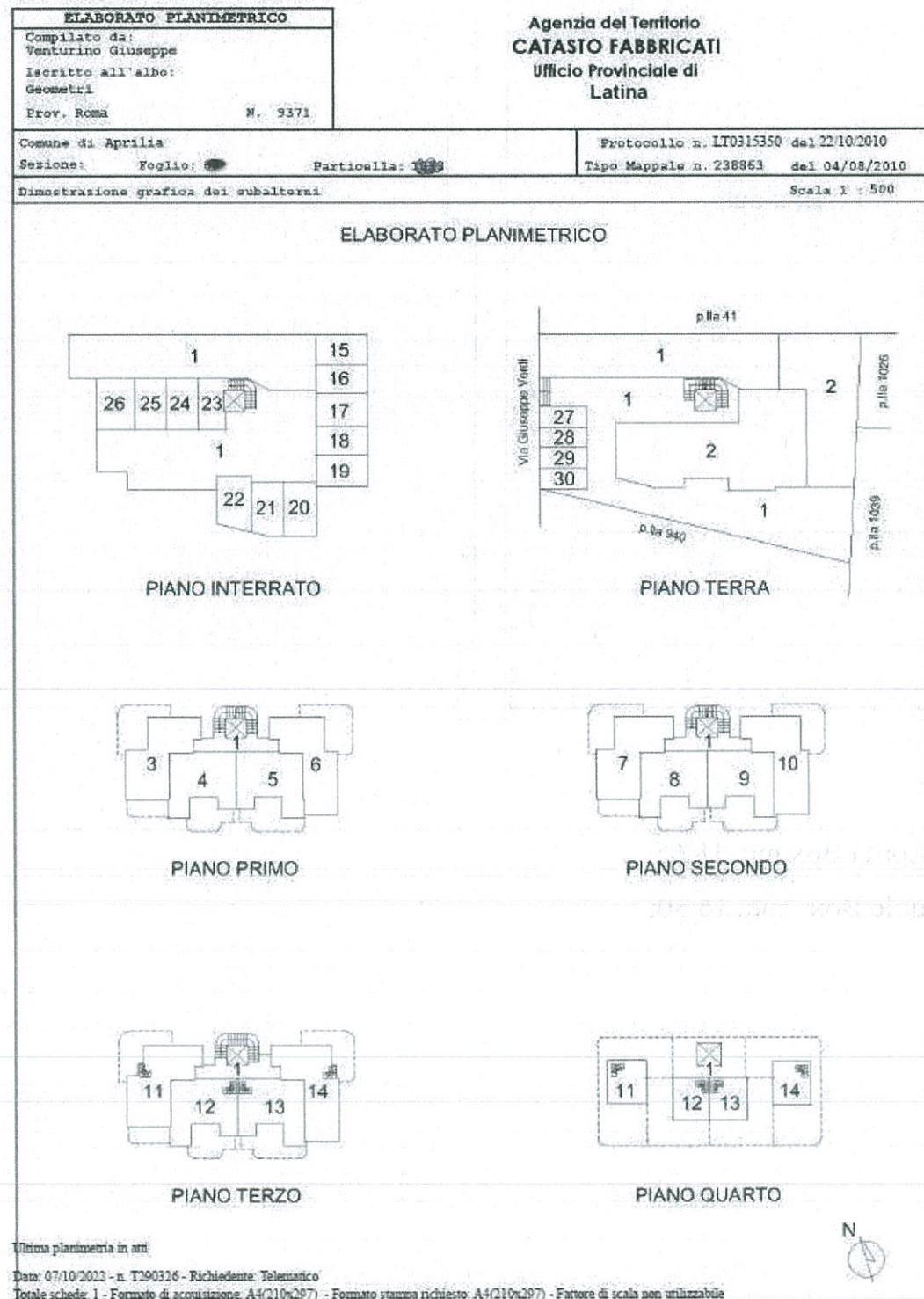
Si riporta infine la descrizione del subalterno 1 "Bene Comune non Censibile" a tutti i condomini.

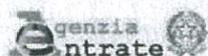
Allegato n°26

Elaborato Planimetrico con indicato il sub. 1 come:

"BENE COMUNE NON CENSIBILE" a tutti i subalterni

Data: 07/10/2022 - n. T290326 - Richiedente: Telematico





Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2023
Ora: 16:22:26
Numero Pratica: T307096
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dat:
APRILIA		68	1238	238863	04/09/2010

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via giuseppe verdi	SNC	S1-T-1-2-3			BENE COMUNE NON GENSIBILE
2	via giuseppe verdi	SNC	T			NEGOZIO
3	via giuseppe verdi	SNC	1		1	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
4	via giuseppe verdi	SNC	1		2	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
5	via giuseppe verdi	SNC	1		3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via giuseppe verdi	SNC	1		4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via giuseppe verdi	SNC	2		5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via giuseppe verdi	SNC	2		6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via giuseppe verdi	SNC	2		7	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via giuseppe verdi	SNC	2		8	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via giuseppe verdi	SNC	3-4		9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via giuseppe verdi	SNC	3-4		10	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via giuseppe verdi	SNC	3-4		11	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via giuseppe verdi	SNC	3-4		12	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via giuseppe verdi	SNC	S1		A	BOX
16	via giuseppe verdi	SNC	S1		B	BOX
17	via giuseppe verdi	SNC	S1		C	BOX
18	via giuseppe verdi	SNC	S1		1	BOX
19	via giuseppe verdi	SNC	S1		2	BOX
20	via giuseppe verdi	SNC	S1		3	BOX
21	via giuseppe verdi	SNC	S1		4	BOX
22	via giuseppe verdi	SNC	S1		5	BOX
23	via giuseppe verdi	SNC	S1		6	BOX
24	via giuseppe verdi	SNC	S1		7	BOX
25	via giuseppe verdi	SNC	S1		8	BOX
26	via giuseppe verdi	SNC	S1		9	BOX
27	via giuseppe verdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
28	via giuseppe verdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
29	via giuseppe verdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
30	via giuseppe verdi	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO

13) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: 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 (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

Per quanto sopra evidenziato risultano difformità in alcuni dei beni del pignoramento e lo stato attuale degli stessi. Tali difformità non hanno comunque impedito l'identificazione degli immobili che nella mappa catastale e nella planimetria risultano sostanzialmente conformi.



14) Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

Non risultano difformità sostanziali tra la descrizione del cespite e le planimetrie catastali, mentre per quanto sopra esposto esistono difformità tra la planimetria catastale del Bene A subalterno 12 (appartamento) e del Bene D subalterno 24 (box) rispetto allo stato dei luoghi rilevato, come sopra evidenziato. Non risultano comunque debordazioni su aree aliene o confinanti.

15) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

non risultano porzioni comuni o aliene all'identificativo catastale

16) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

non risultano differenze di consistenza originaria

17) Descriva le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed i costi necessari per l'adempimento che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario;

per l'aggiornamento della planimetria catastale del **Bene D**, subalterno 24, si ritiene necessaria una variazione per esatta rappresentazione grafica,



successiva però alla pratica di S.C.I.A. in sanatoria, dal costo totale (SCIA + Variazione catastale) stimato di circa €. 2.500,00.

18) Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it)

I beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella distinta al Catasto terreni al Foglio ~~●~~ particella ~~●●~~, costituita con Tipo Mappale del 04/08/2010 pratica n° LT0238863 derivante dalla particella 939 costituita con Tipo Mappale del 12/07/1973 pratica n° LT0137052 e Frazionamento del 21/03/1190 derivante dalla originaria particella 6.

Allegato 27: visura storica della particella su cui sorge il fabbricato

Agenzia 

Data: 07/10/2022 Ora: 16:53:17

Segue

0015515

04/15/19

19) Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

Sono sopra riportate le visure catastali atte a dimostrare la provenienza dei beni, e di seguito atto di provenienza, come già specificato gli immobili indicati nel pignoramento immobiliare sono gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate in allegato alla presente CTU.



20) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);*

Al momento del sopralluogo gli immobili risultava liberi ad esclusione del Bene B ove insistevano stiglierie varie che venivano poi rimosse, pertanto si ritengono tutti liberi.

21) *Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITÙ" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)
- sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

E' stato riportato stralcio dell'atto di pignoramento nel riportato allegato alla presente relazione e le trascrizioni pregiudizievoli in merito relative al bene in esame.

22) *L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel*



provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITÙ" su www.procedure.it);

non sussistono diritti demaniali o usi civici

23) L'eventuale ricorrenza di fattispecie di edilizia residenziale riconducibili al disposto di cui all'art. 1 commi 376 ss. Della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, curando in caso positivo che tutte le informazioni ad essa relativa, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti siano correttamente riportate nell'elaborato di stima;

a risposta del quesito non si evincono particolari prescrizioni o vincoli.

24) Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

L'importo medio annuale per le spese condominiali ordinarie è pari a circa € 600,00 per l'appartamento int. 10, e di € 100,00 circa per ogni singolo Box,

Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate non scadute e non pagate,

Risultano infine spese condominiali non pagate relative agli immobili in esecuzione, l'aggiudicatario sarà chiamato a rispondere in solido solo per gli arretrati accumulati durante l'anno in cui è avvenuto il passaggio di proprietà e quello precedente, che corrispondono quindi, ipotizzando il passaggio di proprietà entro la fine dell'anno 2023:

Bene A ; Appartamento int. 10	€ 1.160,00
Bene B ; Box int. 1	€ 215,00
Bene C ; Box int. C	€ 220,00
Bene D ; Box int. 7	€ 213,00

Tali valori verranno detratti dal valore di stima calcolato.



25) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

Bene A : residenziale

Bene B: non residenziale

Bene C: non residenziale

Bene D: non residenziale

Dati relativi all'area urbanistica di riferimento ove cui insiste il bene sono riportati nella presente CTU .

26) Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it)

L'immobile risulta edificato in virtù del Permesso di Costruire n°14/2008 posizione 13572 /07 in variazione al Permesso di Costruire n°41/2004. Risulta poi depositata D.I.A. del 20/10/2009 protocollo n°52686 e successiva D.I.A. del 25/10/2010 protocollo n°67402, comunicazione di Fine Lavori del 27/10/2010 protocollo n°67972.

Come sopra descritto il Bene A presenta delle irregolarità così come per il Bene D. Si stima per la regolarizzazione ed il ripristino dei luoghi la spesa pari a €. 2.500,00 per ognuno degli immobili.

27) Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITÀ" su www.procedure.it);

non vi sono contitolari.

28) Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziariae.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della



superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it):

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili oltre alla ricerca di beni simili in vendita, si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso



(residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Per le aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni " civili", sicuramente più consona al caso.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.



Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

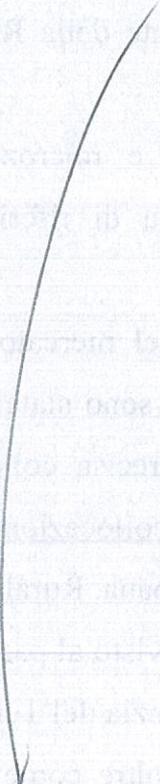
Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati in oggetto e può contenere informazioni di natura confidenziale o riservata. È vietata espressamente la ristampa, la diffusione o l'uso non autorizzato del contenuto. Per qualsiasi informazione, contattare l'Ufficio di Protocollo.

02/15/18



dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti, il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

- “Lotto1” Valutazione di stima del Bene A

Viene a seguito contestualizzato quanto già riportato nella presente CTU: Immobile uso civile abitazione, posto al terzo piano e locale tecnico di pertinenza al piano superiore con accesso diretto da scala interna all'appartamento, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), foglio **11** particella **11** subalterno **11**, categoria A/2. Classe 2 consistenza n. 3 Vani , rendita euro 255,65.

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Riepilogo Superfici del Piano terzo e Piano Quarto;

Superficie Lorda residenziale mq. **41,25**

Superficie balcone residenziale mq. 14,08

Superficie Lorda Locale Tecnico non residenziale mq. 7,70

Superficie Lorda Lastrico Solare non residenziale mq. 41,43

Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie dei balconi va calcolata al 25% per cui sarà = mq. $14,08 \times 25\% =$ mq. 3,52

Superficie ragguagliata del balcone = Mq. **3,52**

Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie del locale tecnico va calcolata al 15% per cui sarà = mq. $7,70 \times 15\% =$ mq. 1,15

Superficie ragguagliata del locale tecnico = **Mq. 1,15**

Sempre ai fini della valutazione dell'immobile la superficie del lastrico solare va calcolata al 15% sino a mq. 25,00 e per l'eccedenza al 5%. Si avrà quindi mq. 25,00 al 15% = mq. 3,75, eccedenza mq. $(41,43 - 25,00) =$ mq. $16,43 \times 5\% =$ mq. 0,82

Superficie ragguagliata del lastrico solare = Mq. $3,75 + 0,82 =$ **Mq. 4,57**

Superficie Totale di valutazione = mq. $41,25 + 3,52 + 1,15 + 4,57 =$ **mq. 50,49**

In base a quanto su esposto possiamo considerare un valore unitario per



l'immobile nella misura che segue:

I valori indicati e riportati nella tabella OMI sopra allegata, per il bene in esame vanno da un minimo di 1.400 €/mq ad un massimo di 1.550 €/mq. visto lo stato di conservazione dell'immobile e considerando che l'immobile non è stato mai abitato, viene preso il valore pari a €/mq. 1.550,00, congruente con il mercato immobiliare.

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Civile.

Destinazione : residenziale

Il valore del compendio in esame corrispondente al richiamato lotto, con già citata la relativa classificazione al N.C.E.U. è stimata nella misura che segue: €/mq. 1.550,00 x mq. 50,49 = € 78.259,5 e per arrotondamento in eccesso €| **78.260,00** (Leggasi eurosettantottomiladuecentosessanta/00).

Come specificato nella presente relazione , dovranno essere eseguiti dei lavori necessari per un futuro acquirente atti regolarizzare lo stato dei luoghi come descritti in relazione.

Tali lavori sono necessari per riportare lo stato dei luoghi alla situazione **“ante operam”**.

Pertanto al valore di stima dell'intero compendio va decurtata la somma dovuta al costo dei lavori necessari per la eventuale demolizione dei manufatti e delle altre operazioni necessarie al fine di regolarizzare il bene, per ripristino dei luoghi. Lavori che in linea di massima possono essere riassunti nella maniera che segue:

Conferimento incarico a ditta/impresa specializzata, noleggio attrezzature (autogru per movimentazione dei materiali, camera di escavatore, ecc.) misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, reti protettive, ecc. ecc.) prescrizioni ASL (monitoraggi ambientali M O C , SE M ecc. ecc.) Trasporto in discarica autorizzata, smaltimento dei materiali di risulta, ecc.

Inoltre, va aggiunto il costo della pratica edilizia necessaria (autorizzazione e accertamento di conformità).

Nel caso in esame che riguarda lo spostamento dell'infixo a chiusura del locale tecnico così come indicato in concessione, la domanda sarà eseguita da



Tecnico esperto e andrà inoltrata presso gli uffici preposti del Comune di Aprilia, alla quale andranno aggiunte oltre le spese amministrative in merito, quelle per l'ottemperanza al D.to l.vo 81/08, la Parcella professionale relativa alla prestazione dell'esperto in merito all'espletamento di quanto stabilito

In base alla personale esperienza professionale e con una discreta approssimazione si può affermare che la spesa complessiva per l'espletamento delle voci elencate, seppur di difficile stima per via delle naturali implicazioni che potrebbero derivare al momento dell'esecuzione dei lavori, del costo della mano d'opera può stimarsi pari ad una cifra intorno a € 2.500,00.

Valutazione finale del bene in esame

Per quanto sopra esposto avremo:

valore del bene € 78.260,00

spese ripristino regolarità urbanistica € 2.500,00

oneri condominiali da versare € 1.160,00

valore del bene € 78.260,00 – € 2.500,00 - 1.160,00=

valore finale **Lotto 1**= € 74.600,00

-“Lotto2” Valutazione di stima del Bene B

Viene a seguito contestualizzato quanto già riportato nella presente CTU: Immobile non residenziale uso Box Auto, posto al piano interrato con accesso diretto da rampa su Via G. Verdi n°10, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], categoria C/6. Classe 05 consistenza mq. 17 , rendita euro 56,19.

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Superficie Lorda non residenziale mq. 19,00

I valori indicati e riportati nella tabella OMI sopra allegata, per il bene in esame vanno da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 720,00 €/mq. visto lo stato di conservazione dell'immobile viene preso un valore pari a €/mq.680,00 congruente con il mercato immobiliare.



Tipologia prevalente: Box Auto.

Destinazione : non residenziale

Il valore del compendio in esame corrispondente al richiamato lotto, con già citata la relativa classificazione al N.C.E.U. è stimata nella misura che segue:

€/mq. 680,00 x mq. 19,00 = € 12.920,00 e per arrotondamento in eccesso €|
13.000,00 (Leggasi euro tredicimila/00).

Valutazione finale del bene in esame

Per quanto sopra esposto avremo:

valore del bene € 13.000,00

oneri condominiali da versare € 215,00

valore del bene € 13.000,00 – € 215,00 =

valore finale **Lotto 2**= € 12.785,00

-“Lotto 3” Valutazione di stima del Bene C

Viene a seguito contestualizzato quanto già riportato nella presente CTU:

Immobile non residenziale uso Box Auto, posto al piano interrato con accesso diretto da rampa su Via G. Verdi n°10, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), foglio  particella  subalterno , categoria C/6. Classe 05 consistenza mq. 20 , rendita euro 66,11.

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Superficie Lorda non residenziale mq. 20,85

I valori indicati e riportati nella tabella OMI sopra allegata, per il bene in esame vanno da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 720,00 €/mq. visto lo stato di conservazione dell’immobile viene preso un valore pari a €/mq. 680,00, congruente con il mercato immobiliare.

Tipologia prevalente: Box Auto.

Destinazione : non residenziale

Il valore del compendio in esame corrispondente al richiamato lotto, con già citata la relativa classificazione al N.C.E.U. è stimata nella misura che segue:

€/mq. 680,00 x mq. 20,85 = € 14.178,00 e per arrotondamento in eccesso sarà



€ 14.200,00 (Leggasi euroquattordicimiladuecento/00).

Valutazione finale del bene in esame

Per quanto sopra esposto avremo:

valore del bene € 14.200,00

oneri condominiali da versare € 220,00

valore del bene € 14.200,00 – € 220,00 =

valore finale **Lotto 2** = € 13.980,00

-“Lotto 4” Valutazione di stima del Bene D

Viene a seguito contestualizzato quanto già riportato nella presente CTU: Immobile non residenziale uso Box Auto, posto al piano interrato con accesso diretto da rampa su Via G. Verdi n°10, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), foglio  particella  subalterno , categoria C/6. Classe 05 consistenza mq. 17 , rendita euro 56,19.

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Superficie Lorda non residenziale mq. 18,65

I valori indicati e riportati nella tabella OMI sopra allegata, per il bene in esame vanno da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 720,00 €/mq. visto lo stato di conservazione dell'immobile viene preso un valore pari a €/mq. 680,00, congruente con il mercato immobiliare.

Tipologia prevalente: Box Auto.

Destinazione : non residenziale

Il valore del compendio in esame corrispondente al richiamato lotto, con già citata la relativa classificazione al N.C.E.U. è stimata nella misura che segue: €/mq. 680,00 x mq. 18,65 = € 12.682,00 e per arrotondamento in difetto € 12.600,00 (Leggasi euro dodicimilaseicento/00).

Come specificato nella presente relazione, il bene in oggetto presenta delle difformità a livello planimetrico e catastale per i quali dovrà essere presentata istanza di regolarizzazione come descritto in relazione.

Pertanto al valore di stima dell'intero compendio va decurtata la somma



dovuta al costo della pratica edilizia necessaria (autorizzazione e accertamento di conformità) presso gli uffici preposti del Comune di Aprilia, alla quale andranno aggiunte oltre le spese amministrative in merito, e pratica di aggiornamento catastale la Parcella professionale relativa alla prestazione dell'esperto in merito all'espletamento di quanto stabilito.

In base alla personale esperienza professionale e con una discreta approssimazione si può affermare che la spesa complessiva per l'espletamento delle voci elencate, può stimarsi pari ad una cifra intorno a € 2.500,00.

Valutazione finale del bene in esame

Per quanto sopra esposto avremo:

valore del bene € 12.600,00

spese ripristino regolarità urbanistica € 2.500,00

oneri condominiali da versare € 213,00

valore del bene € 12.600,00 – € 2.500,00 - 213,00=

valore finale **Lotto 4= € 9.887,00**

29) Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

I beni allo stato attuale non risultano divisibili.

30) Alleghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

