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

ESECUZIONE N. 93/16

CREDITORE: ---------- UNICREDIT LEASING S. p. A.
ESECUTATO: ---------- ……..

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

Note introduttive generali

3° LOTTO

- CTU ---------- **Geom. Alfredo Bennato;**
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto ---------- dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc -- Notaio Pennazzi Catalani;
- Deposito della relazione preliminare del Dott. P. Catalani --------- 30-01-2017;
- Giuramento del CTU ---------- 18-01-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ---------- 29-01-2017;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg.15 prima dell'udienza ---- 13-02-2017;*
- *Termine per il deposito della perizia (gg.10 prima dell'udienza) - 08-02-2017;*
- **Fissazione udienza per il giorno ---------- 28-02-2017;**
- **1^ proroga** concessa il ---------- 06-02-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ---------- 22-10-2017;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 06-11-2017;*
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) - 01-11-2017;*
- ***Fissazione seconda udienza ---------- 21-11-2017;***
- **2^ proroga** concessa il ---------- 07-11-2017;
- *Autorizzazione a frazionamento e relativa spesa ---------- 06-02-2018;*
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ---------- 15-04-2018;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 30-04-2018;*
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) - 05-05-2018;*
- ***Fissazione terza udienza ---------- 15-05-2018;***
- **3^ proroga** concessa il ---------- 15-05-2017;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ---------- 30-09-2018;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza --- 15-10-2018;*
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) - 20-10-2018;*
- ***Fissazione quarta udienza ---------- 30-10-2018;***

Immobile pignorato:
Appartamentino posto al piano primo, sito in Artena (RM), Via Giulianello n. 56 – int. 3, distinto in Catasto al *F 10, p.lla 971, sub. 504 – difforme dal progetto assentito, in parte ripristinabile ed in parte sanabile previa doppia monetizzazione. In ottime condizioni di conservazione.*

Lì, 28 settembre 2018

IL CTU
Geom. Alfredo Bennato

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

INDICE degli espletamenti:

N°	Capitolo	pag
1°	Completezza documentazione art. 567 Cpc	3
2°a)	Identificazione del bene pignorato	3
2°b)	Confini	3
2°c)	Descrizione sommaria	5
2°d)	Conformità del pignoramento	8
3°	Possesso ed occupazione	8
4°	Formalità pregiudizievoli	9
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	9
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	9
7°	Sanabilità edilizia	15
8°	Censi, livelli ed usi civici	17
9°	Partecipazione condominiale	17
10°	Stima	17
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	18
12°	Identificazione dell'immobile (precisazioni ed espletamenti)	18
13°	Servitù di passaggio	19
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	20
15°	APE	20
16°	Formazione dei lotti	21
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	21
18°	Possesso e detenzione degl'immobili, acquisizione documentale	21
19°	Elenco allegati	22
20°	Bando di vendita	23

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b05548821efbe42c6c99805829e

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

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

Risposta al 1° espletamento:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal procedente, ovvero ai sensi dell'art. 567, c 2 Cpc, come sostituita dal Certificato notarile dell'immobile esecutato, depositato il 07-03-2016, risulta corretta l'identificazione catastale.

Lo stato delle trascrizioni a favore dell'esecutato nel ventennio decorrente dal 2016, coincide con quello accertato dall'ausiliario, è inoltre riportato chiaramente lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

Dal confronto di detto certificato con la relazione preliminare dello stesso Notaio Carlo Pennazzi Catalani, cui è stato delegato anche dell'esame, emerge un contrasto tra la descrizione sintetica contenuta nella prima e quella altrettanto essenziale riportata nel secondo, dove la categoria dell'immobile pignorato è assimilata ad una civile abitazione, invece che ad una abitazione in villini, come correttamente censita.

Nella stessa relazione depositata il 07-07-2016 non risultano intervenuti, mentre il creditore iscritto CC Cassa Rurale ed Artigiana di Paliano, depositò proprio atto d'intervento il 18-04-2016.

Si rileva che successivamente al deposito della richiamata relazione preliminare, è stato versato agli atti e precisamente in data 29-12-2016, l'atto d'intervento del Sig. .

Pertanto non risulta avvisato il secondo intervenuto, in quanto il relativo atto d'intervento è successivo alla data di avviso dato dal procedente il 21-03-2016.

Dalla relazione preliminare non emergono elementi ostativi all'avvio e compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta tutta depositata e nei termini previsti.

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

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

Risposta al 2° espletamento - lettera a):

trattasi di un appartamento distinto oggi con l'int. 3, posto su tutto il piano primo come ridotto da un edificio già monofamiliare, preesistente dal 1960 ed articolato su due piani con copertura a tetto, sito in Comune di **Artena (RM),** Via Giulianello, civ. n. 56, munito di accesso indipendente da corte comune, pedonale e carrabile, trovano separato accesso anche gli altri due appartamenti ricavati.

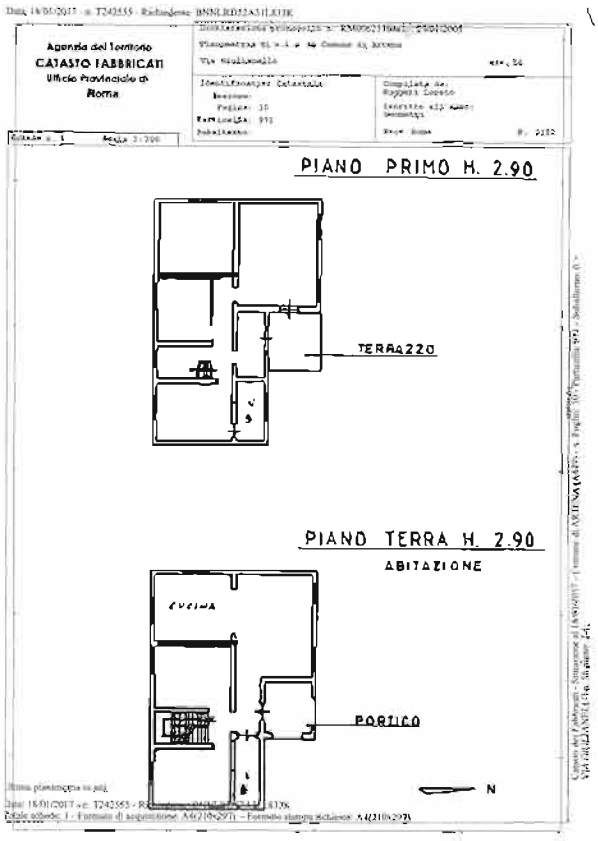
L'ingresso all'immobile è comunque possibile percorrendo una servitù di passaggio pedonale e carrabile da costituire sul terreno attiguo e, sul proseguimento, attraverso una scala in ferro posta lungo la parete dell'edificio, all'interno di un capannone.

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

Risposta al 2°espletamento - lettera b):

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

L'appartamento pignorato confina frontalmente con distacco su Via Giulianello e per tre lati con terreno n. 88 di proprietà ……, madre dell'esecutato, in parte occupato da capannone abusivo.



Planimetria catastale
Raffigurante la situazione al 2005

Per effetto della precedente denuncia di variazione planimetrica ***presentata il 27-01-2005***, *che si riporta* insieme allo stralcio di visura, l'intero edificio di cui è parte l'appartamento esecutato, fu censito in catasto fabbricati del Comune di Artena (RM) alla Via Giulianello n. 56, come unica unità immobiliare posta ai piani terra e primo, distinto al F. 10, p.lla 971, senza sub, cat. A/7, cl. 1^, vani 11 - S catastale totale m² 312 - S totale (escluse aree scoperte) m² 304, rendita € 880,56, il tutto in ditta: **…… n. a [redacted] - C.F.: ……, proprietà per 1/1**:

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/01/2017 - Ora: 16.06.06 Segue
Visura n.: T234334 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/01/2017

Dati della richiesta — Comune di ARTENA (Codice: A449)
Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati — Foglio: 10 Particella: 971

INTESTATO

1 [redacted] [redacted] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1		10	971				A/7	1	11 vani	Catastale totale: 312 m² Totale escluse aree scoperte*: 304 m²	Euro 880,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo — VIA GIULIANELLO n. 56 piano: T-1;
Annotazioni — classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Stralcio della visura ante variazione del CTU - situazione del 2005

Al primo accesso l'unità corrispondente a tutto l'originario edificio, si è presentata invece divisa in tre appartamenti, pertanto la situazione reale accertata è stata rilevata

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c0c9860562be

ed adeguatamente formalizzata in catasto con Docfa prot. N RM04215661 del 26-09-2018 completo delle **tre planimetrie** dei rispettivi appartamenti, ricavati dall'esecutato.
Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, l'immobile assume il nuovo identificativo: Foglio 10 di Artena (RM), via Giulianello n. 56, particella 971, sub 504, cat. A7, p.t. int. 3, cl.1^, vani 6,5, S cat. m² 166 S tot. escluse aree scoperte m² 162 , Rendita € 520,33, in ditta ..... **n. a[redacted] - C.F.: .....,** **proprietà per 1/1**:

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2018

Data 27/09/2018 - Ora: 10.01.27 Fine
Visura n. T71667 Pag: 1

Dati della richiesta — **Comune di ARTENA (Codice: A449)**
Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati — **Foglio: 10 Particella: 971 Sub.: 504**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	971	504			A/7	1	6,5 vani	Totale: 166 m² Totale escluse aree scoperte**: 162 m²	Euro 520,33	VARIAZIONE del 25/09/2018 protocollo n. RM0421566 in atti dal 26/09/2018 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 123839.1/2018)

Indirizzo — VIA GIULIANELLO n. 56 piano: 1 interno: 3;
Annotazioni — classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Stralcio di visura post variazione del CTU

Per quanto alle parti comuni, oltre la corte di accesso di m² 94,07 comprensiva delle recinzioni e delle cancellate, nonché le strutture portanti condivise rispettivamente con l'unità attigua e quella superiore, le parti comuni dell'appartamento pignorato comprendono anche l'estetica del complessivo palazzo, la relativa porzione della copertura a tetto con le gronde ed i discendenti, l'ordinario impianto elettrico esterno, nonché tratti degli scarichi domestici in fognatura.
Essendo tre unità immobiliari non è costituito condominio.

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

Risposta al 2° espletamento - lettera c):
il sopralluogo del CTU si è svolto sui luoghi di esecuzione, con inizio alle ore 15:00 del 30-03-2017 alla presenza dell'esecutato Sig. ....., che si è reso immediatamente disponibile, fornendo anche numerosi documenti tecnici, oltre l'atto di proprietà e di mutuo.
Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, della corte e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico;

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99005829e

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

Il sopralluogo è terminato alle ore 18 circa, come da processo verbale allegato alla presente relazione.

Foto aerea della particella con la palazzina e le corti.

In successivi due giorni sono state compiute anche le operazioni topografiche finalizzate al (TF) per frazionamento e (TM) per correzione della sagoma dell'edificio autorizzati dal GE, conseguendo anche una migliore identificazione catastale della particella e dell'immobile pignorato, come dalla foto aerea in alto.

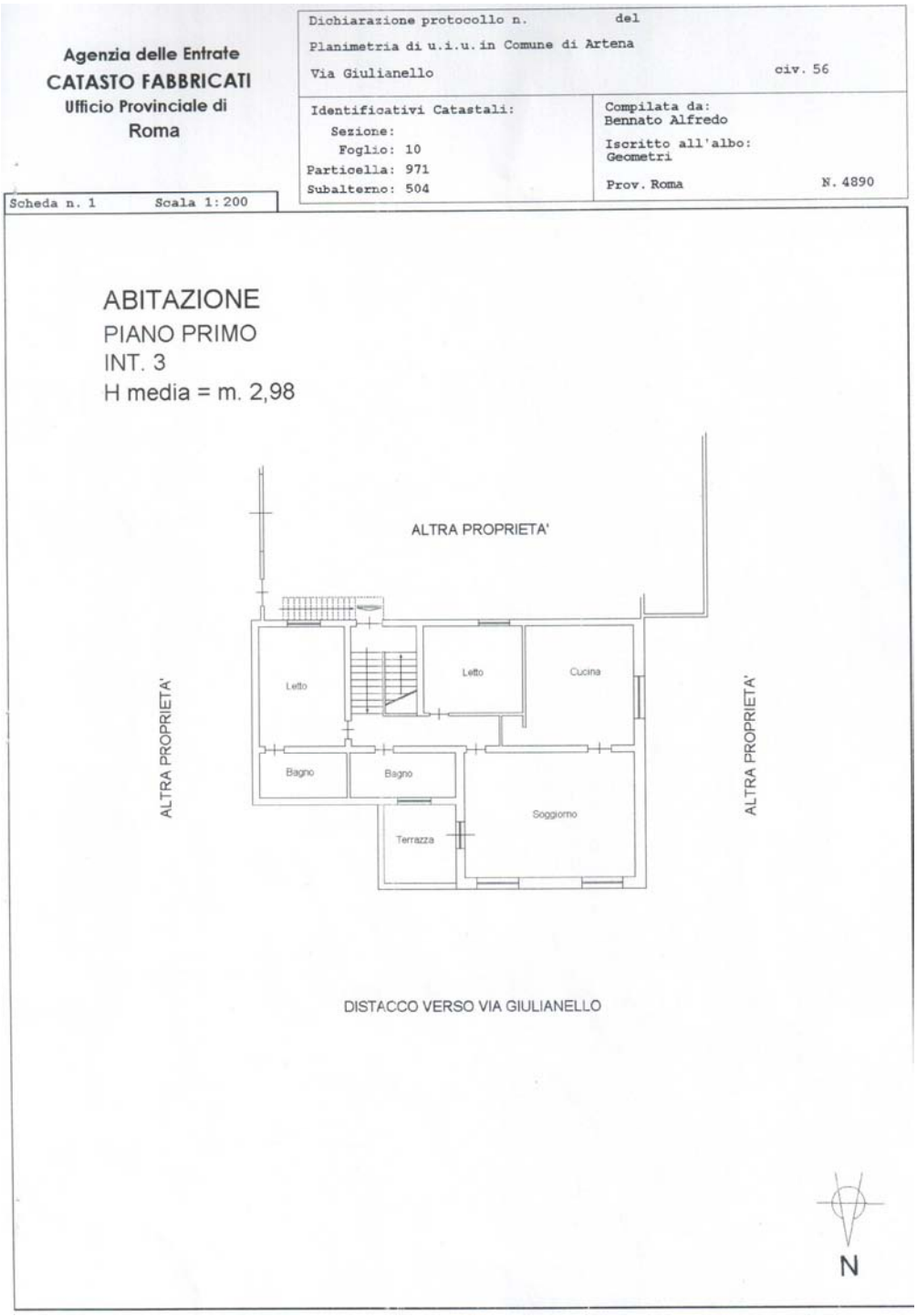
Descrizione

Questo è parte di una palazzina costruita nel 1960, interessata da successive ristrutturazioni: nel 1986 e condonata, nel 2005 abusiva ed infine nel 2016 non completata e comunque senza autorizzazione. Realizzata con struttura mista, oggi è costituita da due appartamenti posti al piano terra oltre questo di che trattasi, al piano primo.
L'immobile è distintamente accessibile percorrendo la corte comune per un primo tratto come le altre unità, cui l'ingresso è prospiciente Via Giulianello.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo, distinto con l'int. 3 e composto dai seguenti ambienti interni: scale esclusive ed ingresso, corridoio, 2 camere da letto, cucina, 2 bagni e soggiorno, cui le rispettive superfici utili sono premesse anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato.

La pertinenza esterna dell'immobile di che trattasi è costituita da una terrazza, come riportato nella successiva planimetria catastale, predisposta dal CTU, come di seguito:

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e



Planimetria catastale del 2018 - eseguita dal CTU

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona periferica, lontana da quelle più commerciali della cittadina e non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico e ferroviario.

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Tuttavia in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni mediamente buone, per aver considerato che la sola localizzazione dell'immobile è ininfluente, rispetto agli altri aspetti che lo qualificano, giacché il mezzo proprio è ormai diffuso per una larga fascia sociale, che può accostarsi all'acquisto ed al mantenimento di simili abitazioni.

Consistenza planimetrica:

Su, complessiva (calpestabile) e residenziale	m²	95,71
Superficie terrazza	m²	10,45
Superficie incidente corte comune	m²	29,26
H interna - media	m	2,95

Stato di conservazione e consistenza strutturale
L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad un appartamento posto al piano primo, in stato di ottima/buona conservazione, a secondo degli ambienti meglio distinguibili in stima al primo riquadro, che necessitano d'interventi edilizi diversificati di manutenzione.
L'impianto elettrico si palesa di nuova fattezza e dotato di salvavita.
L'immobile è provvisto d'impianto idraulico e di caldaia a gas, per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda, cui i controlli non sono aggiornati.
Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %%, sia per la valutazione delle opere di ripristino, nella fattispecie prossime allo zero, che per le manutenzioni ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà.
Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante mista, non si rileva la presenza di anomalie statiche.
Attualmente al territorio della città di Artena (RM) è attribuita la classificazione sismica "2B", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

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

Risposta al 2° espletamento - lettera d):
La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme, in quanto vi è continuità tra l'identificativo precedente e quello attualmente attribuito a seguito dalla variazione presentata dal CTU.

3° espletamento – Stato di possesso ed occupazione dell'immobile
lo stato di possesso del bene, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, c 1, n.3, disp. att. c.p.c.) *(link "stato di occupazione dell'immobile")*;
Risposta al 3° espletamento:
al momento del sopralluogo l'immobile pignorato si è presentato occupato dall'esecutato.

4° espletamento – Formalità pregiudizievoli, vincoli edificatori ed oneri condominiali
l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

bis, comma primo, n.4, disp. att. c.p.c.) (link "formalità pregiudizievoli", link "vincoli od oneri condominiali" e link "regolarità edilizia");

Risposta al 4° espletamento:

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

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

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

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

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle cui deriva il presente procedimento;
- per altri pignoramenti:
  - non risultano altri pignoramenti attivi, successivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – per gli stessi motivi di cui sopra, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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

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

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

6° espletamento - Conformità edilizia ed urbanistica

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

Risposta al 6° espletamento:

Il PRG ancora vigente, fu approvato con Verbale n. 9 del 1°-02-1985 ed individua il fondo edificato in Zona B, sottozona B4, come di seguito:

Art. 19 – Sottozona B4 : comprendente i nuclei perimetrati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28

Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un inserimento urbanistico nel contesto territoriale.

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta.

Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali, zone sono consentite:

1) per le costruzioni residenziali esistenti.

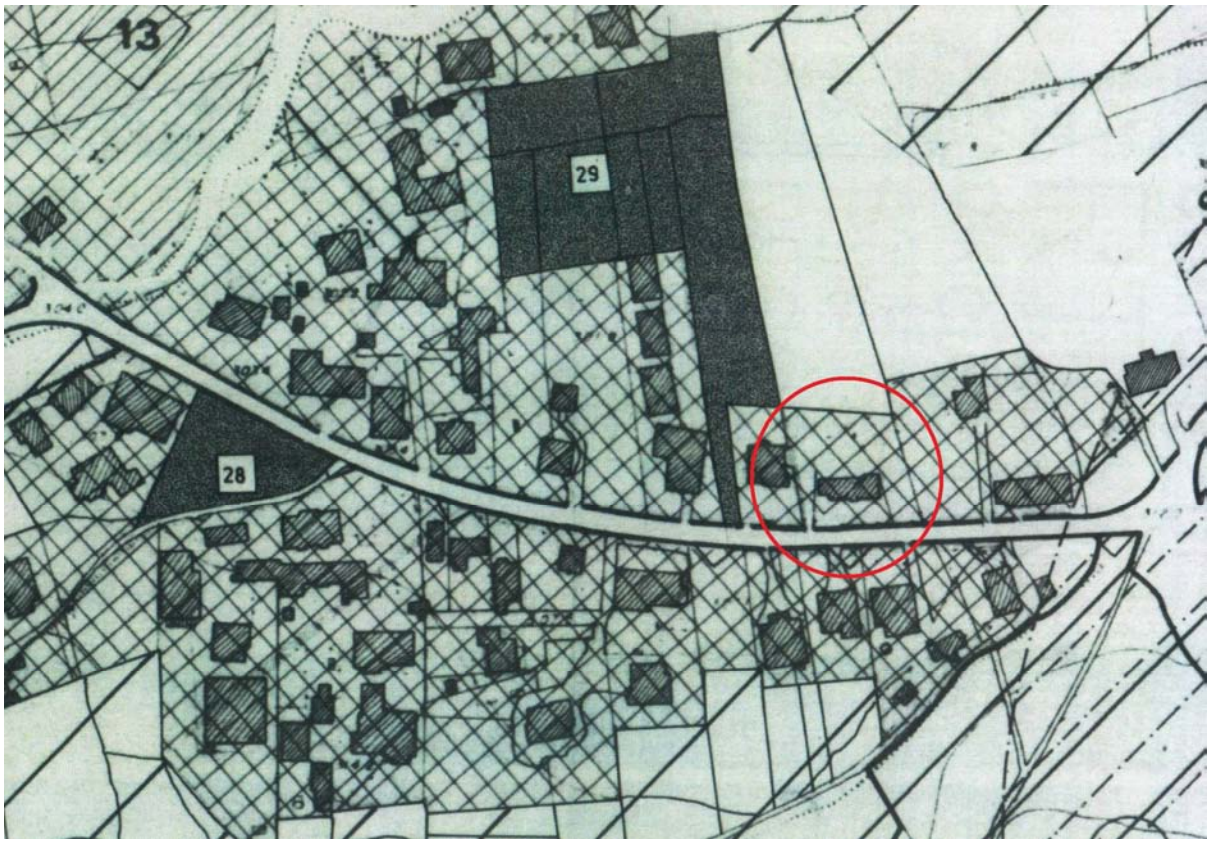
a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G.
b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457.
c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico – sanitari secondo la seguente casistica

- Per superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100;

- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc.
- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri:
cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc.

a) If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq.
b) Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.
c) Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404.
d) Distanza dai confini ml 5.
e) H max 7,50 ml..
f) Piani fuori terra 2



Stralcio di PRG con evidenziazione del sito interessato.

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Vincolo paesaggistico **(DLgs. 42/04)**

secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A :

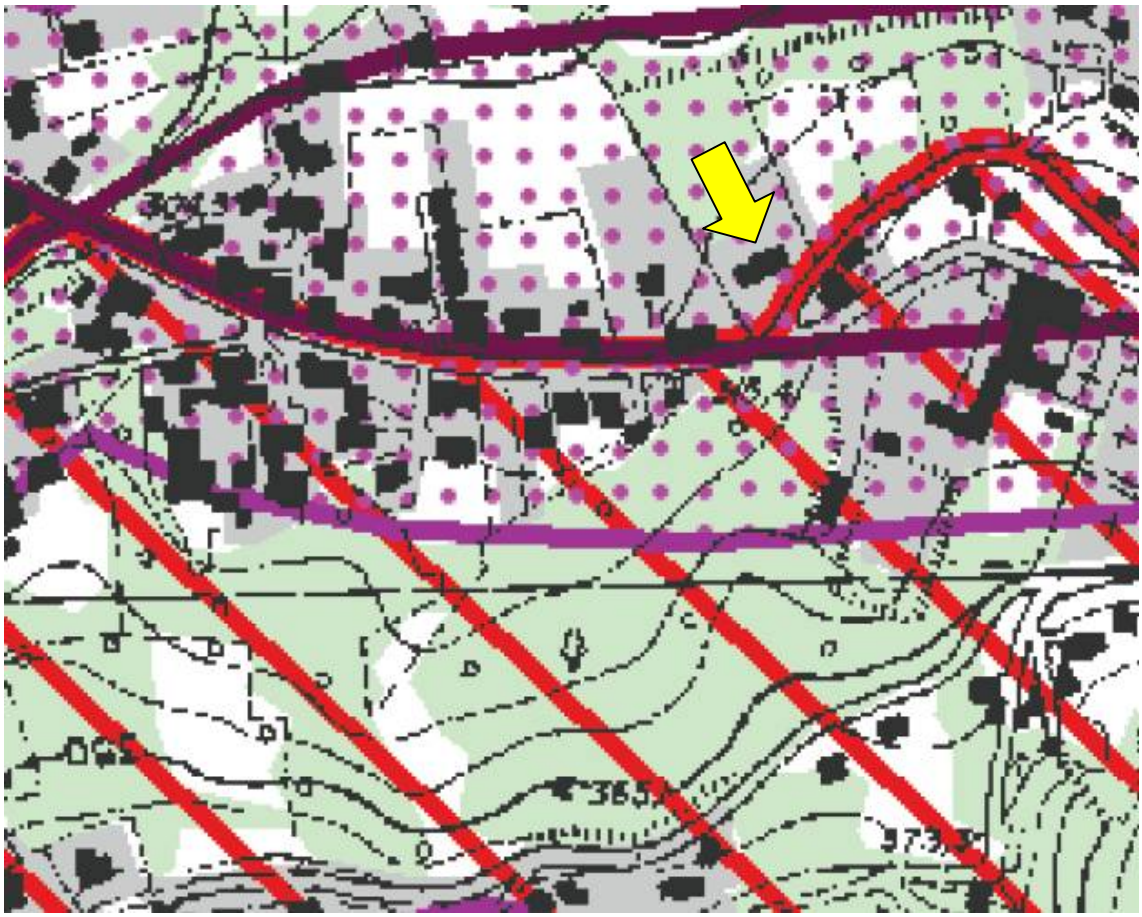
Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 del PTPR)

Stralcio della tav. A del PTPR – l'edificio è indicato dalla freccia gialla

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Tav. B:

Aree urbanizzate del PTPR
Aree d'interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (art. 13 c 3 lett. A LR 24/98)
Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 DLgs 42/04)

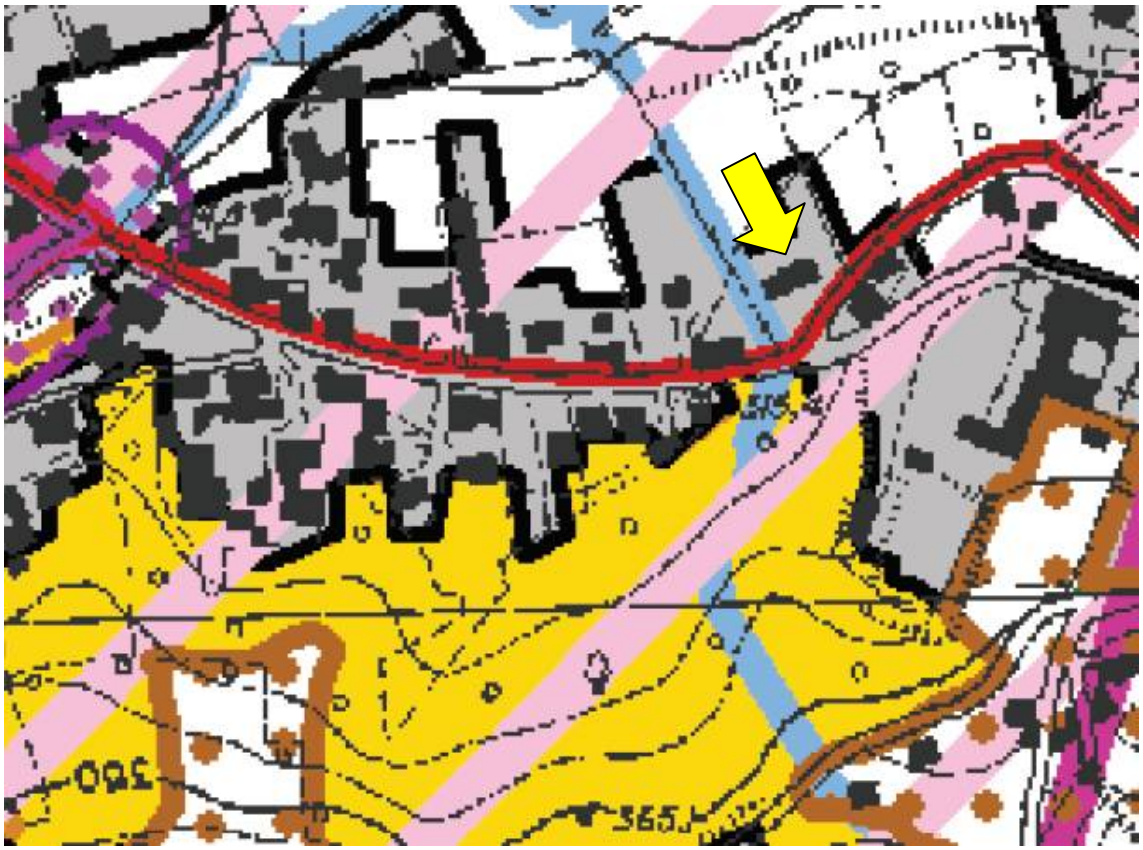


Stralcio della tav. B del PTPR – l'edificio è indicato dalla freccia gialla

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Tav. C:

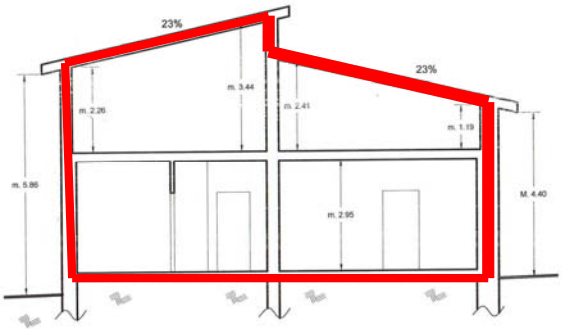
Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter LR 24/98)
Tessuto urbano;
Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 c 2 LR38/99).



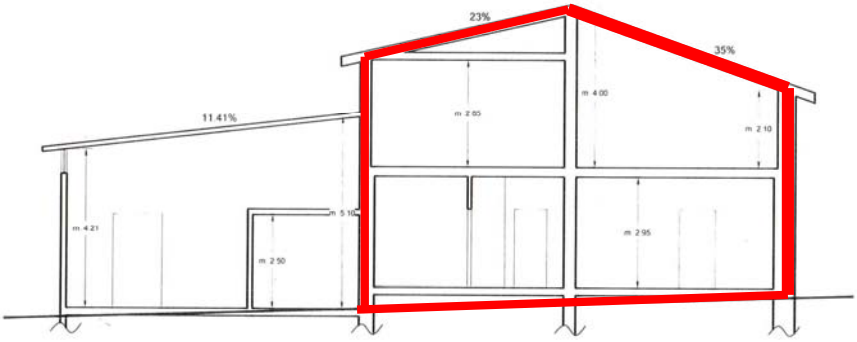
Stralcio della tav. C del PTPR

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Alle ricerche compiute durante l'accesso agli atti amministrativi, assistito da personale della segreteria tecnica municipale, la pratica edilizia intestata a ……. (nonno dell'esecutato) risultò irreperibile.
Dalla documentazione fornita dallo stesso esecutato, può verosimilmente presumersi nella peggiore delle ipotesi, che la stessa pratica edilizia sia incompleta.
Inoltre all'esame della conformità urbanistica ed edilizia, e degli strumenti urbanistici e regolamenti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il 30/03/2017 anche presso l'Ufficio Condoni edilizi, **si è accertato che** l'immobile esecutato si palesa difforme dal progetto assentito, in quanto sono state riscontrate differenze planimetriche non autorizzate e/o non denunciate o segnalate, riferite alla demolizione di un muro portante; ad opere distributive interne, chiusura di due lati della terrazza assentita con aumento di volume, la sopraelevazione di parte del piano primo con ulteriore aumento di volume, nonché proseguimento della sopraelevazione su tutto il sottotetto originario, non praticabile, con altro aumento di volume ed inoltre per la diversa impostazione e realizzazione del nuovo tetto come desumibile dal raffronto delle due sezioni, che seguono così finalizzato a beneficio esclusivo dell'u. i. u. in argomento.



Sezione dell'intero edificio originario, ante abusi commessi



Sezione dell'intero edificio, nella situazione post abusi commessi

Nonché riferite al frazionamento determinante incremento del numero delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso di parte dell'immobile sopraelevato e chiusura o spostamento finestre esistenti e/o apertura di nuove, tutto insanabile con procedura ordinaria, nei casi previsti dagli strumenti urbanistici, dai regolamenti edilizi e dalla disciplina urbanistica – edilizia vigente, a meno di ripristino del muro portante abbattuto ed avvio di procedimento ai sensi della LR Lazio n.15/08, comma 3.

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

*in caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono , indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le*

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46,comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) (link "regolarità edilizia" e link "normativa urbanistica");

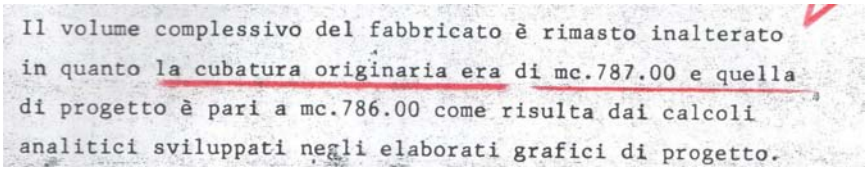
Risposta al 7° espletamento:

Per l'appartamento esecutato e con preciso riferimento agli abusi ulteriormente commessi nel 2005 e nel 2016 non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio, ai sensi delle Leggi 47/85 – 724/94 e 326/03 in quanto successivi alla scadenza dei relativi termini.

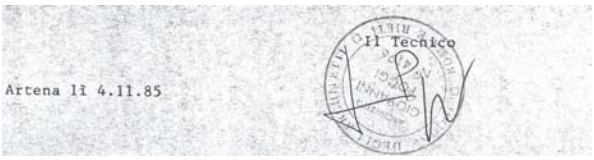
Verifica del Volume totale assentito			
H sulla sez	L	L	m³
4,50	6,00	7,50	202,50
4,50	2,50	4,30	48,38
5,70	5,50	17,10	536,09
Volume verificato dal CTU			786,96
Volume assentito			**787,00**
differenza irrilevante m³			-0,04

Allo scopo di compenetrare esattamente le differenze planimetriche riscontrate, giova verificare la volumetria assentita dalla concessione n. 2/86, ponendo a confronto il progetto ad essa allegato con le planimetrie della consistenza reale dell'edificio complessivo, restituite dal CTU a seguito delle misurazioni prese attualmente in sito, cui è parte l'immobile pignorato int. 3, p 1°, sub 504.

Dal che emerge che **la volumetria assentita** nella fattispecie per la costruzione dell'intero edificio, è certamente pari a complessivi m³ 787, per averla riscontrata col calcolo che precede, traendo le misure dal progetto concessorio, corrispondente a quella dichiarata dall'Ing. Giovanni Poggi nella sua relazione del 04-11-1985, allegata alla stessa concessione, che si riporta sotto.


Il volume complessivo del fabbricato è rimasto inalterato in quanto la cubatura originaria era di mc.787.00 e quella di progetto è pari a mc.786.00 come risulta dai calcoli analitici sviluppati negli elaborati grafici di progetto.

… OMISSIS …

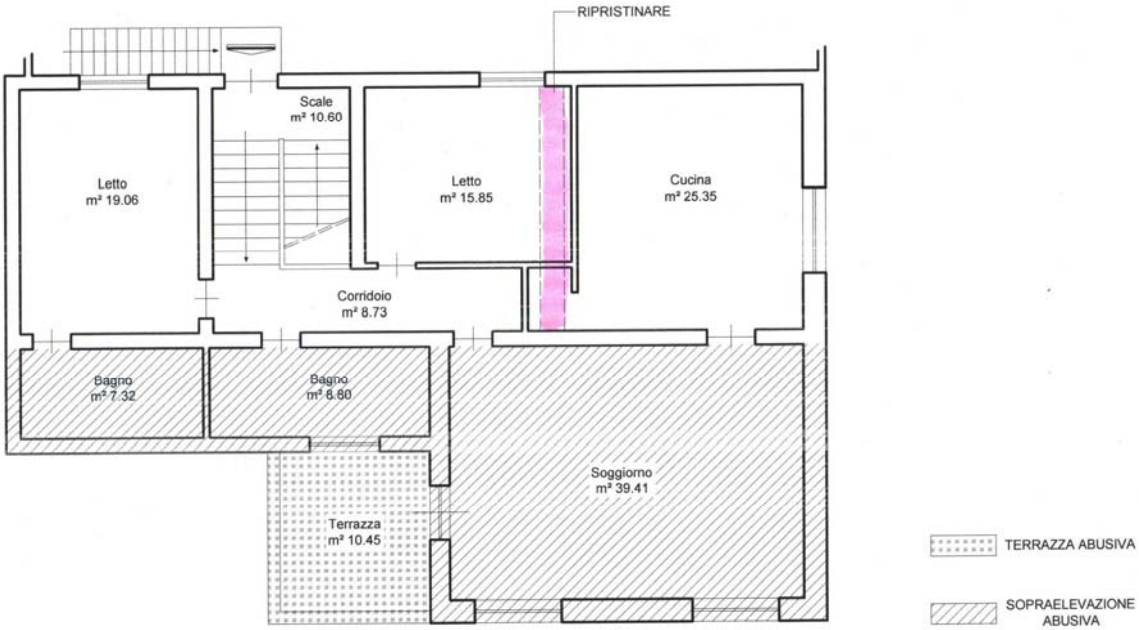

Il Tecnico

Artena lì 4.11.85

Pertanto dell'immobile esecutato e costituente questo primo lotto, si riscontrano aumenti abusivi e difformi di volume corrispondenti <u>ai bagni ed al soggiorno</u> ivi compresi i relativi spessori murari, esterni, come evidenziato dalla planimetria che

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

segue, nonché data dalla sopraelevazione anche del sottotetto dell'altra porzione d'immobile.



Planimetria dell'int. 3, posto al p 1° – 3° lotto

La prevalente difformità sostanziale, attualmente riscontrata e l'anno in cui è stato commesso l'abuso (2005), non pone l'immobile nelle condizioni di avvalersi di un procedimento di sanatoria (LR n. 28/80) ai sensi di quanto disposto dal PRG per le zone B4, nemmeno previsto dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 6 giugno 2001 n.380, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio, pertanto l'immobile è difforme, **insanabile** degli abusi edilizi spiegati in precedenza al capo 6° (conformità edilizia ed urbanistica) a meno delle prescrizioni seguenti:

1. ripristino controllato e segnalato al Comune di muro portante abusivamente abbattuto in edificio in zona sismica, salva applicazione dell'art. 95 DPR 380/01;

2. Istanza al Comune per l'applicazione della norma di cui all'art. 16 c. 3 della L. R. Lazio n. 15/2008 - doppia monetizzazione dell'abuso commesso – in ragione della interferenza possibile sulle parti rimanenti della struttura e del tetto, riconoscibile in caso di demolizione, ai fini del conseguimento della legittimazione solo amministrativa dell'immobile pignorato, fatte salve le responsabilità derivanti dall'applicazione dell'art. 96 c. 2 DPR 380/01 e dell'ammenda derivante anche dalla applicazione dell'art. 95 dello stesso decreto;

3. cui aggiungere gli oneri relativi alla sanatoria degli altri abusi, come di seguito elencati:

    a. frazionamento determinante incremento del numero delle unità abitative;
    b. parziale cambio della destinazione d'uso di alcuni ambienti o elementi non residenziali;
    c. chiusura e spostamento di alcune finestre esistenti e/o apertura di nuove, avviando una richiesta di sanatoria alla Regione Lazio ai fini del NO

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

paesaggistico ai sensi del DLgs 42/04 con pagamento del danno ambientale arrecato, a seguito della modifica non autorizzata dell'aspetto esterno dell'immobile;

Le spese nette per i ripristini da compiere a seguito degli abusi insanabili commessi, ammontano ad **€ 3.600,00 circa** (del solo muro portante), nonché quelle tecniche, per gli espletamenti sia comunali che regionali, ammontano complessivamente ad € 7.000,00 circa, altresì quelle inerenti agli oneri comunali e regionali, derivanti dalla istanza di sanatoria possibile per l'ottenimento del parere paesaggistico in sanatoria, nonché comunale dei rimanenti abusi sanabili ai sensi dell'art. 16, c. 3 della L. R. Lazio 15/08 e secondo le prescrizioni declinate sopra, di complessivi € 22.500,00x2= € 45.000,00, sono comprese nella stima prodotta, ovvero già sottratte al valore attuale dell'immobile per complessivi **€ 55.600,00.**

8° espletamento – Censi, livelli, usi civici

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

Risposta all' 8° espletamento:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto sulla mappa Usi Civici, tenuta dal preposto Ufficio comunale, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio pignorato distinto col n. 971 del Foglio 10 di Artena (RM), non è gravato da usi civici.

9° espletamento – Stato della partecipazione condominiale

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

Risposta al 9° espletamento:

Essendo solo tre unità immobiliari di unico proprietario, non è costituito condominio, non vi sono quindi spese relativamente connesse e/o derivanti.

10° espletamento - STIMA

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

Risposta al 10° espletamento:

il valore dell'intero immobile calcolato in stima di **€ 110.000,00**, (€ centodiecimila /00), ovvero commisurato alla quota pignorata del 100%, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVIB – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPIL – TECNOBORSA, con rif. al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima è allegato alla presente relazione d'Ufficio, quale parte integrante della CTU.

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

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

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

Risposta all' 11° espletamento:

Acquisito l'atto di proprietà, fornito direttamente dall'esecutato e da tutto quanto sopra accertato ed esposto, emerge che l'immobile pignorato è bene personale per l'intero di ……..

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

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

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

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

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

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

Si sono resi necessari i seguenti espletamenti tecnici, catastali:

1. Tipo di frazionamento (TF) n.2018/RM0396056 del 10-09-2018 per il distacco di una retrostante area di corte dell'intero edificio, estesa m² 72 circa, occupata interamente da un capannone che, svolgendosi anche ed in gran parte sull'attiguo fondo distinto col n. 88, creava una condizione ostativa al normale svolgimento della procedura;
2. Deposito del tipo di frazionamento in Comune, ai sensi dell'art. 30, c 5 del DPR 380/01, rubricato al n. 17651 di protocollo del 07-09-2018;
3. Tipo mappale (TM) n. 2018/RM0419068 del 24-09-2018 per la correzione cartografica della sagoma dell'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato;
4. Denuncia di variazione catastale (Do c fa), prot. N. RM0421566 del 26-09-2018 e planimetria riguardante l'appartamento esecutato sub 502 per divisione e diversa distribuzione degli ambienti interni.

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

*dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per*

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

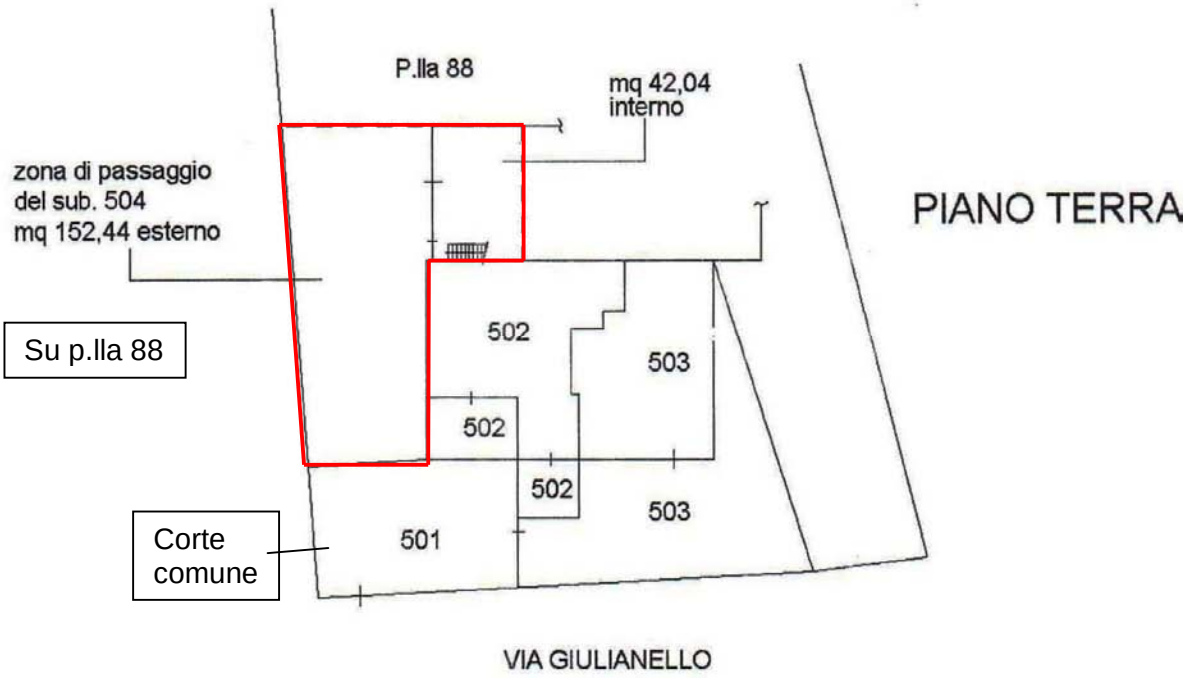
destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso (link "servitù, censo, livello, usi civici");

Risposta al 13° espletamento:

l'appartamento pignorato è fornito di accesso indipendente dalla corte comune, di proprietà dell'esecutato ed a sua volta munita di cancello carrabile e pedonale, prospicienti direttamente la via pubblica.

Il percorso di accesso prosegue su terreno della particella 88 di proprietà …….per l'ultimo tratto, all'interno di un capannone abusivo attiguo all'edificio, dove salendo una scala in ferro si giunge all'interno dell'immobile pignorato, come dalle fotografie che seguono:

Le aree su cui è necessario costituire servitù di passaggio pedonale e carrabile, sono bordate in rosso sullo stralcio di elaborato planimetrico catastale riportato di seguito e precisamente della estensione esterna di m² 152,44 ed interna di m² 42,04, complessivamente m² 194,48.



Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

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

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

Risposta al 14° espletamento:

Dalla consultazione avvenuta sulle copie semplici degli atti forniti dall'esecutato è emerso che il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi, che pertanto sono acquisiti dall'ausiliario:

- domanda di sanatoria edilizia (L47/85) presentata nel gennaio 1986;
- concessione edilizia n. 2 del 28-04-1986, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, rilasciata a ……, per ristrutturazione di una casa unifamiliare di civile abitazione;
- relazione d'idoneità sismica;
- comunicazione di fine lavori;

non vi è traccia del certificato di abitabilità.

Accertamento della sanabilità dell'immobile: **difforme – allo stato insanabile**

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che:

- la difformità strutturale non è sanabile, bensì ripristinabile;
- le difformità volumetriche che interessano l'immobile pignorato non sono ordinariamente sanabili, in quanto in contrasto col progetto assentito, con le norme di PRG, vigenti sia al momento della domanda che a quello della costruzione, per le zone B4.
  Tuttavia è possibile avviare un procedimento di doppia monetizzazione, come spiegato in perizia, non potendo intervenire senza interferire con la struttura e/o danneggiare la struttura portante dell'intero edificio, relativamente all'aumento abusivo di volumetria e diversa impostazione e realizzazione del tetto, ivi comprendendo le difformità residue di frazionamento, diversa distribuzione degli spazi, cambio di destinazione d'uso e per l'esecuzione di tutte le opere abusive, minori.

15° espletamento – Attestazione Prestazione Energetica (APE)

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

Risposta al 15° espletamento:

poiché l'immobile era sprovvisto dell'APE, il CTU ha provveduto alla redazione ed alla registrazione presso il Catasto territoriale degli impianti termici, come previsto dal D.M. del 26/06/2015, dell'Attestato di Prestazione Energetica che avrà durata dieci anni a partire dal giorno 25-07-2018 e che pone l'immobile in **classe G.**

16° espletamento – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

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

Risposta al 16° espletamento:

È proficuo vendere l'edificio pignorato in tre lotti, di cui il terzo è costituito dall'appartamento in argomento **int. 3, p 1°, sub 504**, autonomamente utilizzabile.

17° espletamento – Quota pignorata, divisibilità, espletamenti autorizzati

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

Risposta al 17° espletamento:

L'edificio interessato alla presente esecuzione immobiliare, come suddiviso in tre lotti, di cui l'appartamento distinto all'int. 3, terzo lotto, sub 504, oggetto della presente relazione, è pignorato per l'intero della proprietà.

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

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

Risposta al 18° espletamento:

l'appartamento pignorato posto al p 1°, int. 3, sub 504 è occupato dall'esecutato e pertanto non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e secondo quanto desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

Allegazione distinta per 3° lotto e parti integranti la perizia

1. calcolo delle superfici e schemi di stima;
2. rilievo fotografico;
3. visura storica, ventennale dell'immobile pignorato post variazione del CTU;
4. visura del confinante;
5. attestato di prestazione energetica (APE);
6. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

(*) Altri allegati sono compresi nell'allegazione generale, cui si rimanda.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- Planimetria catastale ante CTU (pag. 4);
- Visura storica ante CTU (pag. 4);
- Visura ordinaria post CTU (pag. 5);
- Planimetria catastale post CTU (pag. 7);
- NTA del PRG (pagg. 9 e 10);
- Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 11, 12 e 13);
- Sezione ante abusi commessi (pag.14);
- Sezione post abusi commessi (pag. 14);
- Planimetria con indicazioni (pag. 16);
- Stralcio Elaborato planimetrico (pag. 19).

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e

BANDO di VENDITA
(3° lotto)

Intera quota dell'appartamento posto al p. 1° di edificio trifamiliare, sito in Artena (RM), Via Giulianello, civ. n. 56, int. 3, **anno di costruzione 1960, ristrutturato nel 1986 e 2005,** difforme per demolizione non autorizzata di muro portante ed aumento di volume, cambio destinazione ed altro minore ripristinabile in parte e solo dopo sanabile con procedura onerosa di doppia monetizzazione.
Posto in zona sismica "2B", con pericolosità media, dove possono verificarsi forti terremoti, in stato di conservazione ottima/buona, compresi impianti, libero, formato da: ingresso e scala esclusiva, corridoio, n. 2 letto, cucina, n. 2 bagni e soggiorno, della Su di m² 95,71; Snr terrazza m² 10,45; S incidente della corte comune m² 29,26; H interna di m. 2,95; dotato d'impianto termo-idraulico con caldaia a gas, classe energetica **G**.
Distinto in catasto fabbricati al Foglio 10 di Artena (RM) Via Giulianello n. 56, particella 971, sub 504, cat. A7, p.1° int. 3, cl.1^, vani 6,5, S cat. m² 166, S totale escluse aree scoperte m² 162, Rendita € 520,33, in ditta **…… n. a**
C.F.: ……., proprietà per 1/1.
Confina frontalmente con distacco su Via Giulianello e per tre lati con terreno n. 88 di proprietà , madre dell'esecutato, in parte occupato da capannone abusivo.

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'appartamento pignorato: € 110.000,00
(€ centodiecimila/00);

Lì, 28 settembre 2018

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

Firmato Da: BENNATO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12c346b0554821efbe42c6c99805829e