

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA E.I. 708/94 riunita alla 17/96
PROMOSSA dalla ERIS FINANCE S.p.a. (cessionaria del credito già di
titolarità della Banca Mediocredito S.p.a.)
contro

Illustrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO

Esecuzione Immobiliare: **N° 708/94 riunita alla N°17/96**
Nei confronti di:

Promossa da:

ERIS FINANCE S.p.a.

Con l'intervento di:

Precedente sequestro

conservativo a favore di:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

Dott. Ing. Ernesto ALFANI

Il sottoscritto dott. ing. Ernesto ALFANI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 8459, con Studio in Rocca Priora – Via dei Castelli Romani km 3,800 – in data 04.10.16 è stato incaricato dal Sig.G.E. di verificare i dati catastali ed eventualmente aggiornare il bando di vendita.

1. Premessa

Nelle righe che seguono si riassumono le principali considerazioni già svolte nella CTU depositata il 27 luglio 2011 che si intende totalmente confermata. Si allegano le visure catastali aggiornate, come da richiesta del CTU.

Non è reperibile presso il Comune alcuna autorizzazione a costruire relativa agli immobili pignorati. È necessario tuttavia precisare che fabbricati limitrofi, della stessa tipologia e realizzati con analoghe tecniche costruttive, risultano considerevolmente antecedenti al 1952 (dichiarazioni desunte da alcune pratiche di condono); per questo motivo è ragionevole ritenere che anche l'immobile oggetto di pignoramento sia anteriore alla citata data, data dalla quale il Comune sarebbe in grado di reperire pratiche edilizie.

LOTTO N.1

Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast	Rendita €
33	99	502	A/4	3	4,5 vani	130 mc	155,71

Ditta catastale:

Si tratta di appartamento i cui dati del NCEU sono rispondenti alla reale situazione.

LOTTO N.2

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sub.Catasi	Rendita 0
33	99	501	C/6	1	33 mq	46 mq	54,54
33	99	503	C/2	2	19 mq	26 mq	27,46
33	99	504	C/2	2	19 mq	31 mq	27,46

Ditta catastale:

Per le P.lle 501 e 503 le categorie catastali sono rispettivamente garage e cantina, ma al momento del sopralluogo risultavano tra loro accorpate e trasformate in un' unica abitazione, pertanto appartengono ad una categoria diversa da quella catastale.

A tal proposito, trovandosi al piano seminterrato dello stesso corpo di fabbrica dell'immobile ricadente nel lotto N.1, si conferma quanto esposto nelle righe precedenti in ordine alla data di realizzazione, ma è necessario tener conto della circostanza che, in questo caso, dagli archivi comunali risulta che sia stata presentata domanda di condono (verosimilmente per cambio di destinazione per le p.lle sub 501/503 e per il modesto ampliamento della p.lla sub 504) ma l'U.T.C. dichiara la sua irreperibilità, suffragata da denuncia all'A.G. e pertanto non si può accertare la completezza della documentazione per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

La P.lla 504: è costituita dalla legnaia (H=2,45 ml) e da un retro locale (H=2,30 ml), quest'ultimo non riportato nella planimetria catastale; la categoria catastale è rispondente alla reale situazione.

Relativamente agli accertamenti eseguiti al C.T. si conferma quanto descritto alla pag.4 della CTU depositata il 27.07.2011, riassumendo come indicato nelle righe che seguono.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia del Territorio l'allineamento tra NCEU e NCT per l'intero fabbricato al Fg. 33 P.lla 99.

L'Ufficio ha dichiarato l'impossibilità di effettuare quanto richiesto dal CTU *in quanto l'immobile ricade sulla dividende delle p.lle 479 e 480 (ora nuovamente 99) del Fg. 33 al NCT. Dichiaro inoltre che dette particelle sono state originate dalla p.lla 99 intera (tipo di frazionamento n.24307 del 17/01/2006) e contestualmente, con lo stesso atto, sono stati inseriti alcuni fabbricati sulla p.lla 479. In tale atto di aggiornamento del 2006 non veniva menzionato alcun riferimento che attestasse la presenza del fabbricato in oggetto sulla p.lla 99.è quindi necessario effettuare l'aggiornamento della banca dati catastale mediante la presentazione di appositi atti tecnici*. Pertanto si ritiene che tale richiesta operazione, coinvolgendo anche proprietari diversi dall'esecutato, vadano redatti o, ancor meglio, corretti, dallo stesso Tecnico che ha eseguito il citato tipo di frazionamento (verosimilmente per incarico conferito da tutti i proprietari), tanto più che **le recenti rettifiche catastali fatte eseguire dal CTU sono tali da consentire pienamente l'identificazione del bene pignorato**.

BANDO D'ASTA**LOTTO N° 1**

**Artena - Via Giulianello - Contrada Ponte del Colle 14 - int. 1 - Piano Rialzato
NCEU Fg. 33 p.lla 99 sub 502 Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 4,5 - Rendita: € 155,71
Superficie utile calpestabile: mq 100**

L'immobile è raggiungibile direttamente dalla pubblica via.

L'appartamento è costituito da scala di accesso, ingresso/corridoio, due stanze, cucina/soggiorno, bagno, terrazza a livello, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,70 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella orizzontale è costituita da putrelle di acciaio e laterizi, la copertura è a tetto. I pavimenti sono parte in cotto, parte in monocottura, il bagno e la zona cucina sono

rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; per quasi la totalità della superficie è stato installato un controsoffitto; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare; in particolare la copertura e alcune zone del solaio di calpestio hanno necessità di qualche intervento di straordinaria manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo non completo e quindi non funzionante, di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia, non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante.

Pertinenze: Corte comune: mq 530.

Superficie Convenzionale complessiva: mq 140

Dati Catastali Attuali: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast	Rendita €
33	99	502	A/4	3	4-5 vari	130 mq	155,71

Dati Catastali riportati nell'Atto di Pignoramento: Sezione Terreni

Foglio	Part.lla	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Rodd.agr.€	Rodd.ddm.€
33	99							

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, con la proprietà o aventi causa, con la rampa di accesso, salvo altri.

Disponibilità

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Destinazione Urbanistica

La zona è classificata come E1 (case con giardino) nel P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R.)

Terreno privato gravato da uso civico di pascolo.

Regolarità Edilizia

Non si hanno elementi per dimostrare documentalmente la regolarità edilizia.

La realizzazione del fabbricato si ritiene ragionevolmente sia antecedente al 1952, data dalla quale il Comune è in grado di reperire pratiche edilizie e comunque in un tempo in cui, non esistendo uno strumento urbanistico attuativo, non era necessario ottenere titolo autorizzativo.

Regime I.V.A.

La vendita non è soggetta a IVA.

**IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 1 E' PARI a
€ 154.000 (centocinquantaquattromila/00 euro).**

LOTTO N° 2

Artena - Via Giulianello - Contrada Ponte del Colle 14 - Piano Seminterrato

Superficie utile calpestabile dell'abitazione: mq 50

Superficie utile calpestabile della legnaia: mq 35

L'immobile è raggiungibile direttamente dalla pubblica via.

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 501 Cat. C/6 - Classe 1 - mq 33 - Rendita: € 54,54 - inf. sn

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 503 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - inf. 3

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 504 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - inf. 4

P.IIe 501 e 503: le categorie catastali sono rispettivamente garage e cantina, ma risultano tra loro accorpate e trasformate in unica abitazione costituita da ingresso, cucina/soggiorno, una camera, bagno, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,45 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella dell'impalcato superiore è costituita da putrelle di acciaio e laterizi; i pavimenti sono in monocottura, il bagno e la zona cucina sono rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno

è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante. Gli infissi e le porte sono in legno.

P.lla 504: è costituita dalla legnaia (H=2,45 ml) e da un retro locale (H=2,30 ml), oltre che da una corte esterna comune di mq 530. Gli ambienti sono allo stato grezzo e quindi privi di qualsiasi opera di finitura e di impianto, ad eccezione di un precario impianto elettrico di illuminazione.

Pertinenze: Corte comune: mq 530.

Superficie Convenzionale complessiva: mq 53

Dati Catastali Attuali: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast	Rendita €
33	99	501	C/6	1	33 mq	46 mq	54,54
33	99	503	C/2	2	19 mq	26 mq	27,48
33	99	504	C/2	2	19 mq	31 mq	27,48

Dati Catastali riportati nell'Atto di Pignoramento: Sezione Terreni

Foglio	Part.lla	Sub.	Vari Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99							

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, rampa di accesso, proprietà o aventi causa, salvo altri.

Disponibilità

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Destinazione urbanistica

La zona è classificata come E1 (case con giardino) nel P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R.)

Terreno privato gravato da uso civico di pascolo.

Regolarità Edilizia

Non si hanno elementi per dimostrare documentalmente la regolarità edilizia.

La realizzazione del fabbricato si ritiene ragionevolmente sia antecedente al 1952, data dalla quale il Comune è in grado di reperire pratiche edilizie e comunque in un tempo in cui, non esistendo uno strumento urbanistico attuativo, non era necessario ottenere titolo autorizzativo.

Risulta presentata una domanda di condono (verosimilmente per cambio di destinazione per le p.lle sub 501/503 e per ampliamento della p.lla sub 504); tale domanda è irreperibile, come dichiara il Comune di Artena. Per ottenere un reale titolo autorizzativo, gli immobili potrebbero essere sanati ai sensi della L.47/85 art.40, pur non essendo possibile, allo stato, quantificare i relativi eventuali oneri economici.

Regime I.V.A.

La vendita non è soggetta a IVA.

**IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 2 E' PARI a
€ 48.000 (quarantottomila/00 euro).**

Velletri, 10.10.2016

IL CTU
(Dott. Ing. Ernesto Alfani)

Elenco degli Allegati

1. VISURE CATASTALI E MAPPA AGGIORNATE
2. DICHIARAZIONE DEL COMUNE
3. NOTA N.8808 DELL'AGENZIA TERRITORIO