

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 19/2016 [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore: Avv. Paolo Pistoia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] nominato esperto , con provvedimento autorizzativo del G.D. Del 26.09.2017, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Il CTU, presa visione di quanto disponibile nel fascicolo del fallimento provveda a:

- 1) Verificare , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, segnalando immediatamente alla curatela gli atti mancanti e/o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ; acquisire le mappe censuarie che siano ritenute necessarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della predetta documentazione da parte dell'Amministrazione competente.
- 2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella trascrizione della sentenza di fallimento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nella trascrizione non hanno mai identificato il bene immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nella trascrizione del fallimento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati , pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del complesso immobiliare;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6.6.2001 , n. 380 e 40, comma 6° della Legge 47/85 ;
- 7) Dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo nell'ultimo caso, alla loro formazione ;
- 8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) Accertare se l'immobile sia libero o occupato,acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla sentenza di fallimento; verificare se risultino registrati presso l'Agenzia delle Entrate, 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 ; qualora risultino atti opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Indicare l'eventuale esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) Produrre la certificazione energetica dell'immobile ed ogni altra certificazione richiesta dalla Legge per gli impianti installati:

12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili al fallimento i soli contratti di locazione.

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione della Sentenza di Fallimento [REDACTED] e della documentazione ipo-catastale presente fornita dal Curatore Fallimentare, Avv. Paolo Pistoia. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

Il Fallimento dispone della proprietà dei seguenti immobili:

Sito in Comune di Artena (Rm)– Via Latina Km. 2+700 – capannone artigianale distinto al NCEU al fg. 16 – p.lla 33 – sub. 1 – cat. D/7 – rendita € 19.030,32 – intestati : Comune di Artena con sede in Artena per il diritto di pascolo ; [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria per 1/1) - indirizzo: Via Latina n. sc piano T-1;
Sito in Comune di Artena (Rm) – Via Latina Km. 2+700 – terreno distinto al NCT al fg. 16 – p.lla 22 – Ente Urbano della superficie di mq. 5.463,00. Su detto terreno oltre all'innanzi descritto capannone artigianale risulta realizzata una cabina pubblica ENEL individuata nell'elaborato planimetrico con sub. 2. , della quale tuttavia non si trova corrispondenza nella richiesta della visura catastale.

Nel Comune di Cappadocia (AQ) - località Camporotondo alla Via della Renna , appartamento distinto al NCEU al fg. 23 – p.lla 70 – sub. 42 – categ. A/2 – cl. 4 – cons. 3 vani – sup. catastale m² 70 (escluse aree scoperte m² 67) - rendita € 232,41 – intestato [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) - indirizzo Via Camporotondo - piano 1 – interno 31 – scala 6.

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocataatale fornita allo scrivente è costituita da:

Formalità 462 del 15.02.2011, portante nota di trascrizione di sentenza di acquisto per usucapione, con la quale la [REDACTED], è divenuta proprietaria del terreno sito in Comune di Artena distinto NCT al fg. 16 – p.la 33 ;

Formalità 8234 del 18.07.1988, portante nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep. 23798 del 17.06.1988 , a rogito Notaio [REDACTED] con quale la [REDACTED] divenne proprietaria dell'appartamento sito in Comune di Cappadocia, località Camporotondo , distinto al NCEU al fg. 23 – p.la 70 – subalterno 42.

Da ulteriori approfondimenti e ricerche effettuate dallo scrivente, tendenti ad accertare la diversa intestazione della ditta catastale, rispetto alla ditta reale , è emerso che:

Con formalità 5146 del 08.04.1991 portante nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep 9556/245 del 18.03.1991 a rogito Notaio [REDACTED] erroneamente l'appartamento sito in Comune di Cappadocia, località Camporotondo , distinto al NCEU al fg. 23 – p.la 70 – subalterno 42, fu riportato in proprietà al Sig. “[REDACTED]” attuale intestato catastale;

Con successiva formalità 12268 del 16.10.1991, portante nota di trascrizione a rettifica dell'atto di compravendita rep. 9556/245 del 18.03.1991 a rogito Notaio [REDACTED] fu precisato che “ per mero errore materiale il subalterno 45 è stato acquisito col n. 42, con la presente si intende rettificare il suddetto errore. Tuttavia non fu presentata alcuna voltura catastale a modifica della intestata errata ditta catastale.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

- **Formalità 169 del 03.04.2014** portante Ipoteca Volontaria derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 136539/43340

del 02.04.2014 Notaio [REDACTED] . Grava sui seguenti immobili Comune di Artena NCEU fg. 16-p.lla 33 – sub. 1 . Creditore Ipotecario [REDACTED] – Debitore Ipotecario [REDACTED].

- Formalità 777 del 07.03.2016 portante Sentenza Dichiarativa Di Fallimento a favore “ [REDACTED] “ contro “ [REDACTED] Grava sui seguenti immobili Comune di Artena : NCEU fg. 16-p.lla 33 – sub. 1 . NCT fg. 16 – p.lla 33.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti titoli:

quanto all'appartamento sito in Comune di Cappadocia distinto al NCEU al fg. 23 – p.la 70 – subalterno 42 con atto di compravendita rep. 23798 del 17.06.1988 ,a rogito Notaio [REDACTED]

quanto al terreno sito in Comune di Arena distinto al NCT al fg. 16 – p.lla 33 , con sentenza di acquisto per usucapione rep. 46/2011 del 27.01.2011 – Tribunale di Velletri.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa, delle necessarie note di trascrizione e iscrizione. .

2^ QUESITO

descrivere ecc.

Il CTU ha fissato l'accesso sull'immobile sito in Comune di Artena per il giorno 11.11.2017, ore 11,00 e seguenti e sull'immobile sito in Comune di Cappadocia il giorno 01.12.2017 , ore 9,00 e seguenti . All'accesso sull'immobile sito in Comune di Artena ha assistito il Sig. [REDACTED] ,che ha sottoscritto il relativo verbale. L'accesso sull'immobile sito in Comune di Cappadocia è stato eseguito dal solo scrivente in possesso delle chiavi dell'appartamento fornitegli dal Sig. [REDACTED].

Gli immobili oggetto della presente reazione sono ubicati :

- **nel Comune di Artena (RM)**, alla Via Latina Km. 2.700 il **capannone artigianale** con annessa corte esclusiva il tutto distinto: al NCT al fg. 16 . p.la 33 Ente Urbano di mq. 5.463 e al NCEU al fg. 16 – p.la 33 – sub. 1 – categoria D/7 – rendita € 19.030,32 – indirizzo Via Latina s.c. - piano T-1 – intestato **Comune** [REDACTED] (per il diritto di pascolo) - [REDACTED] proprietà per 1/1 . Confina con p.la 32, p.la 340, p.la 121 , tutte del foglio n° 16 e con fosso.
- **Nel Comune di Cappadocia (AQ)** (località Camporotondo), l'appartamento distinto al NCEU al fg. 23 – p.la 70 – subalterno 42-cat. A/2 – cl. 4 – cons. 3 vani – sup. catastale m² 70 (escluse aree scoperte m² 67) - rendita € 232,41 – intestato [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) - indirizzo Via Camporotondo - piano 1 – interno 31 – scala 6. Confina con: sub. 41, sub. 43, via della Renna, salvo altri.

Il Capannone artigianale è ubicato in zona periferica del Comune di Artena , a ridosso della via Latina (asse di collegamento Artena Colleferro). Alla corte esclusiva, recintata e prevalentemente asfaltata, del capannone si accede da ampio cancello carrabile raggiungibile da strada d'innesto in sx da Via Latina in prossimità della deviazione per Via Maiorana. Il capannone formato da piano terra e piano primo, è stato realizzato con struttura portante formata da pilastri in ferro (tipo HE 200) e capriate reticolari in ferro, portanti la copertura costituita da pannelli in lamiera grecata . La porzione di capannone che si sviluppa su due piani (terra e primo) , ha un solaio intermedio , che per quanto è stato possibile accertare sembrerebbe realizzato con travi in ferro e tavelloni in laterizio debitamente riempiti per la successiva posa del pavimento. La tamponatura del capannone è stata realizzata con blocchetti forati in cemento dello spessore di cm 25 ed altezza di ml. 4,20 . Altezza oltre la quale, la

tamponatura è costituita da infisso a nastro, formato da telai in ferro e specchi in policarbonato. Il piano terra del capannone, per tutta la superficie costituita da solo piano terra è occupata dai macchinari e dai materiali necessari per la lavorazione di manufatti in ferro. All'interno di tale area risulta realizzato un soppalco , utilizzato prevalentemente per lo stoccaggio dei materiali in uso. Il pavimento è realizzato in cemento industriale, le tamponature sono state lasciate a faccia vista , le varie porte d'ingresso esistenti sono realizzate o con serrande avvolgibili in lamiera , e con porte scorrevoli formate da telai in ferro e specchi in lamiera grecata. L'altezza massima utile interna, della zona lavorazione del capannone all'imposta del controsoffitto formato da doghe metalliche , è di ml. 5,84. La zona lavorazione del capannone artigianale,comprensiva della zona soppalcata, è di forma rettangolare avente le dimensioni di ml. 60,24 x30,50 , oltre una tettoia delle dimensioni di ml. 9,79 x 5,70 . Pertanto la superficie lorda della zona lavorazione del capannone è di mq. 1.837,32, corrispondente ad una superficie netta di mq. 1.792,20 , oltre mq. 55,80 di tettoia.

La porzione di capannone artigianale costituita da due piani : terra e primo , collegate tra loro da scala interna , è formata: al piano terra da: magazzino, vano scala, corridoio, locale mensa , magazzino e servizi igienici; al piano primo da : studio tecnico, ufficio, bagno, corridoio, vano scala due uffici e balcone.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e verniciate,ma presentano evidenti segni di deterioramento degli intonaci e delle tinteggiature derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle in maiolica, i pavimenti sono generalmente in monocottura ad eccezione di quelli dei locali : mensa , disimpegno e magazzino che sono in cemento industriale. Gli infissi esterni del piano terra sono formati da telai in ferro e specchi in vetro retinato con apertura a ribalta e grata esterna. Gli infissi esterni del piano primo sono formati da telai in ferro e specchi in vetro, alcuni protetti da grata in ferro. L'altezza utile

del piano terra è di ml. 2,88, l'altezza utile del piano primo è di ml. 2,60.

La superficie lorda del piano terra è di mq. 143,35 , la superficie lorda del piano primo è di mq. 143,35, la superficie lorda del balcone è di mq. 15,00. Il capannone artigianale è fornito di impianto elettrico, impianto idrico alimentato da acquedotto comunale, impianti dei quali dei quali tuttavia non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. Dell'impianto di scarico delle acque luride non è stato rinvenuto, né il progetto, nè l'autorizzazione allo scarico. Pertanto non è stato possibile accertare il tipo di smaltimento in atto.

L'appartamento, facente parte di un maggior immobile, è ubicato in zona periferica del Comune di Cappadocia , e precisamente nella zona di Camporotondo. Si tratta di una zona montana, densamente edificata, con presenza di quale pista da sci in corso di realizzazione e collaudo, e di servizi :alberghieri, di ristorazione e di commercio.

L'appartamento ubicato al primo piano , si raggiunge attraverso una scala esterna condominiale che porta ad un ballatoio dal quale si accede al soggiorno passante con angolo cottura , e da esso attraverso un disimpegno ad una camera ed al bagno. Una zona del soggiorno risulta soppalcata con una struttura in legno e scala di collegamento del tipo a chiocciola. Le strutture portanti del maggior edificio di cui è parte l'appartamento sono state realizzate con telai in C.A. formati da travi e pilastri e solai del tipo prefabbricato costituiti da travetti laterocementizi, con interposte pignatte e soletta di completamento in calcestruzzo cementizio. Le pareti interne sono intonacate e verniciate e/o rivestite con doghettato in legno, le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con mattonelle in maiolica, i pavimenti sono in monocottura, ad esclusione di quelli del soppalco che sono in legno. Gli infissi esterni sono formati da telai in legno e specchi in vetro camera , e sono protetti da sportelloni esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, igienico sanitario, elettrico e di smaltimento delle acque luride. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi di

datata istallazione alimentati a corrente elettrica. Di detti impianti, non sono state rinvenute né le dichiarazioni di conformità, né l'autorizzazione allo scarico. Del solo impianto elettrico è stato verificato il funzionamento . L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico allocato nel locale bagno. L'altezza utile interna varia tra i ml. 2,67 e ml. 3,04; l'altezza utile media della zona soppalco è di ml 2,00. La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 53,42 corrispondente ad una superficie netta di mq. 44,50. La superficie del soppalco è di mq. 8,97; la superficie dei balconi è di mq. 10,29.

3^ QUESITO

accertare ecc.

Nella sentenza di fallimento sono indicati i dati dei seguenti immobili.

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Artena distinto al NCT al fg. 16 – p.lla 33

Immobile n. 2

Capannone artigianale sito nel Comune di Artena distinto al NCEU al fg. 16 – p.lla 33 – sub. 1 – cat. D7.

4^ QUESITO

procedere ecc.

Gli immobili pignorati sono tutti accatastati.

Si evidenzia però che:

lo stato dei luoghi dell'appartamento sito in Comune di Cappadocia è diverso da quanto rappresentato nella scheda catastale per diversa ubicazione e forma della scala di accesso alla zona soppalcata esistente.

Lo stato dei luoghi del capannone artigianale sito in Comune di Artena è diverso da quanto rappresentato nella scheda di accatastamento in quanto nel locale spogliatoio esistente al piano terra è stato realizzato un divisorio per la realizzazione di un corridoio. Detto spogliatoio risulta attualmente

utilizzato come magazzino.

Tuttavia trattandosi, ad avviso dello scrivente, di modifiche che non incidono sulla consistenza, sull'attribuzione di categoria e della classe, si ritiene ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010 - prot. 36607, lettera e) di non procedere a variazione catastale.

5^ QUESITO

indicare ecc.

Da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Artena il 21.12.2017, il terreno sito in Comune di Artena distinto al NCT al fg. 16 – p.lla 33 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:” *Piano Regolatore Generale adottato il 20.10.84 con del. di C.C. N° 94 approvato con Del. di Giunta Regionale n° 10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20.03.1996. Destinazione Urbanistica – Zona E2 agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G. ora sottoposti alla L.R. 38/99 artt. 55 e 57 così come modificati dalla L.R. N° 8 del 2003.*

Prescrizioni, in data 06.07.98 con Legge Regionale n. 24 ai sensi della legge 1497/39 è entrato in vigore il Piano Territoriale Paesistico ambito n. 8 ed in data 25.07.07 il PTPR adottato con DDGGRR n. 556 e succ.mod.integr., che sui terreni del presente certificato prevede: individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico “TL0072” art. 13 co. 3- lett. A L.R. 24/98 Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri..... C058_0296 Corsi delle acque pubbliche..... Ai soli fini urbanistici si attesta la natura del terreno : terreni privati gravati da uso civico L. 1766727 La suddetta particella non risulta nelle aree per corse dal fuoco del Catasto Incendi L. 21.11.2000 n. 353.

L'appartamento sito in Comune di Cappadocia è parte di un maggior fabbricato, realizzato su lotto di terreno, allo stato privo di ulteriore capacità edificatoria.

6^ QUESITO

indicare ecc.

Il capannone artigianale sito in Comune di Artena fu realizzato a seguito di presentazione di pratica edilizia n. 1097 , per la quale il Comune di Artena rilasciò Concessione Edilizia n° 14/85 del 24.12.1985, in variante alla Concessione Edilizia n° 12/95, giusti grafici di progetto approvati dalla CEC nella seduta del 19.12.1985.

Essendo stato realizzato il capannone artigianale in difformità dal progetto concessionato, in data 14.06.2011 prot. 12450, la Sig. ██████████ (Amm.re unico della ██████████ presentò "Richiesta Accertamento di Conformità L.R. 15/2008". Dalla relazione tecnica, sottoscritta dal Geom. ██████████ , allegata alla richiesta inanzi indicata, si evince che le difformità tra l'autorizzato ed il realizzato consistono in " *piccole variazioni interne e modifiche sui vani porte e finestre, nonché diversa lunghezza del balcone realizzato sul lato est. Più precisamente per quanto riguarda le variazioni interne, queste riguardano sostanzialmente la diversa disposizione e conformazione delle tramezzature della zona degli uffici, magazzini, bagni ecc. sia al piano terra che al piano primo, nonché la diversa conformazione della scala che collega i due piani, la realizzazione di un soppalco non praticabile, creato esclusivamente per lo stoccaggio dei materiali da lavorare e realizzazione di una nuova scala in ferro che collega ancora i due piani ma situata all'interno dell'officina . Comunque per tutte le modifiche e variazioni effettuate sul fabbricato si fa riferimento all'elaborato grafico allegato redatto dal sottoscritto.*"

Il Comune di Artena con nota prot. 13489 del 27.06.2011 avente per oggetto: *Comunicazione procedibilità urbanistica e richiesta della documentazione integrativa al fine del rilascio del permesso a costruire in sanatoria, ai sensi della legge regionale 15/2008 e s.m.i. . proprietà ██████████ ██████████*, chiese l'integrazione della documentazione presentata. In particolare

considerato che il richiesto accertamento di conformità riguardava una costruzione ricadente in zona di interesse archeologico ed in ambito di protezione dei corsi delle acque pubbliche (fascia di rispetto del fosso Valle Mola – C058_0295) e che pertanto ai sensi dell'art. 35 e 41 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico e assoggettata alla norma di tutela delle aree di interesse archeologico di cui al suddetto art. 41, il Comune di Artena comunicò che la pratica edilizia risultava procedibile dal punto di vista urbanistico ma che al fine del rilascio del Permesso a Costruire occorreva integrare la sottoelencata documentazione prevista dal D.P.R. 06.06., n. 380 s.m.i. E precisamente: nulla-osta Vincolo Paesaggistico ricadente sull'area; nulla-osta Vincolo Archeologico ricadente sull'area , nel caso in cui le opere oggetto di accertamento di conformità hanno comportato scavi diversi da quelli autorizzati con le suddette licenze edilizie o in alternativa specifica dichiarazione in merito; nulla-osta vincolo idrogeologico ricadente sull'area , nel caso in cui le opere oggetto di accertamento di conformità hanno comportato scavi diversi da quelli autorizzati con le suddette licenze edilizie o in alternativa specifica dichiarazione in merito; idoneità sismica del manufatto depositata presso la Regione Lazio – Area Genio Civile.

Il Comune di Artena comunicò, inoltre, che al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria dovrà essere effettuato ai sensi della legge Regionale 15/2008 il versamento di una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione che verrà computata dallo scrivente ufficio , dopo l'inoltro della documentazione suddetta.

In data 24.11.2011 , dalla Sig.ra [REDACTED] fu presentata alla Regione Lazio richiesta di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 dlgs 42/2004, con allegati: elaborato grafico Tav. 1 “ stato autorizzato “ in n° 5 copie; elaborato grafico Tav 2 “ stato attuale “ in n° 5 copie; relazione tecnica descrittiva in n° 5 copie; documentazione fotografica in n° 5 copie ;

dichiarazione in n° 5 copie, copia atto di proprietà in n° 5 copie.

Con nota del 13.12.2011 prot. 16412 , il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in risposta alla richiesta del 05.12.2011 prot. 16171 di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2011 dell'immobile in Comune di Artena fg. 16 – p.lla 33 , ravvisato come non siano stati compiuti , per quanto è dato riscontrare, danni al patrimonio archeologico, espresse parere di competenza non ostativo al rilascio della richiesta autorizzazione, rimettendo le ulteriori, necessarie valutazioni agli Enti competenti in materia, che leggono per conoscenza e ai quali si invita le SS.LL. a voler inviare la prescritta documentazione, con particolare riguardo alla relazione paesaggistica, riscontrata come mancante nella succitata documentazione.

Ulteriori sviluppi dei richiesti accertamenti di conformità e di conformità paesaggistica , non sono stati rinvenuti in atti . Pertanto allo stato deve ritenersi che le difformità tra autorizzato e realizzato non siano state oggetto di rilascio delle necessarie autorizzazioni. Ne deriva che il compratore dovrà definire, a propria cura e spesa, il richiesto accertamento di conformità ed il richiesto accertamento di conformità paesaggistica, ed ove non fosse rilasciata la relativa concessione edilizia a sanatoria, provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato autorizzato.

Si segnala che risulta acquisito direttamente dal tecnico all'epoca incaricato dalla proprietà (Geom. ██████████) un computo metrico e stima asseverato per la quantificazione delle necessarie opere e costi per il ripristino dello stato autorizzato del capannone artigianale, valutati in complessivi € 7.005,03 (redatto in riferimento all'art. 6 comma 2 del PROTOCOLLO tra il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI E la REGIONE LAZIO per la definizione delle fasi procedurali di accertamento di compatibilità paesaggistica e la determinazione del danno ambientale di cui all'articolo 1 comma 36, 1-ter e 1-quater, della Legge 15 dicembre 2004 n. 308 ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157).

Detto computo indirizzato al Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Autorizzazioni Paesaggistiche, non riporta alcun timbro dell'avvenuto deposito.

Nell'area costituente corte esclusiva del capannone artigianale, sono state realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo: una tettoia in adiacenza al lato sud-est del capannone delle dimensioni di circa ml. 18,00 x ml. 6,00 ed altezza variabile tra i ml. 2,85 e i ml. 2,60; una tettoia ,edificata a ridosso del confine sud-est, delle dimensioni di circa ml. 5,80 x 5,80; due tettoie, edificate in adiacenza al lato nord-ovest del capannone, delle dimensioni di circa ml. 4,40 x 5,50; e di ml 4,80 x 2,00; una pensilina, edificata in adiacenza al lato nord-ovest del capannone, delle dimensioni di circa ml. 15,00 x 1,80. Dette tettoie e pensiline, non avendo allo stato alcuna possibilità di essere regolarizzate, dovranno essere demolite a cura e spese del compratore.

Agli atti del Comune di Artena, **non è** stato rinvenuto: né il certificato di collaudo delle strutture portanti del fabbricato,né le dichiarazioni di conformità degli impianti, né l'autorizzazione allo scarico, né il certificato di Agibilità.

Il maggior immobile di cui è parte l'appartamento ubicato nel Comune di Cappadocia (AQ) , località Camporotondo , distinto al NCEU al fg. 23 – p.lla 70 – sub. 42, fu realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° 03 /77, che tuttavia come dichiarato dal Geom. ██████████ , responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non risulta presente congiuntamente agli allegati elaborati tecnici nell'archivio dell'Ente.

Per l'appartamento fu presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 , assunta al protocollo comunale in data 22.04.86 – prot. 1338 –

pos. 401/22. Detta richiesta di condono è relativa alla sanatoria di un incremento di superficie pari a mq. 11,20 derivante dall'ampliamento di mq. 1,65 del piano primo e dalla realizzazione di una zona soppalcata per mq. 9,55. Per la richiesta sanatoria non è stata ancora rilasciata la relativa " Concessione Edilizia in Sanatoria ". Per la definizione della pratica di condono edilizio , come comunicato dal Comune di Cappadocia , in data 22.12.2017, risulta necessario effettuare un versamento per oneri concessori pari a € 249,90 , oltre un versamento di € 57,00 per diritti di segreteria , entrambi sul ccp n° 12138673 intestato al Comune di Cappadocia.

Agli atti del Comune di Cappadocia è stato rinvenuto Certificato di Idoneità Statica sottoscritto dall'Ing. XXXXXXXXXX

Agli atti del Comune di Cappadocia , non sono state rinvenute né dichiarazioni di conformità degli impianti, né il certificato di abitabilità, né l'autorizzazione allo scarico .

7^ QUESITO

indicare ecc.

Gli immobili oggetto della sentenza di fallimento, potranno essere venduti in due distinti lotti costituiti di:

PRIMO LOTTO

In Comune di **Artena (Rm)** , **alla Via Latina Km. 2,700** , capannone artigianale e relativa corte esclusiva pertinenziale della superficie catastale di mq. 5.650,00 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati; distinta l'area al NCT al fg. 16 – p.IIa 33 (Ente Urbano); distinto il capannone artigianale al NCEU al fg. 16 – p.IIa 33 sub. 1 – cat. D7.

L'immobile risulta gravato da uso civico a favore del Comune di Artena (diritto di pascolo).

Riscontrate difformità tra l'autorizzato ed il realizzato. Riscontrata la presenza di alcune tettoie realizzate senza il prescritto titolo abilitativo e da

demolire a cura e spese del compratore.

Valore stimato € 670.000,00(Seicento settanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

In Comune di Cappadocia (AQ), località Camporotondo ,appartamento, facente parte di un maggior fabbricato, distinto al NCEU al fg. 23 – p.lla 70-sub. 42 – cat. A2 – cl. 4 – consistenza vani 3 – superficie catastale m² 70 – rendita € 232,41. Immobile realizzato in difformità dal titolo abilitativo, per il quale pende domanda di condono edilizio richiesto ai sensi della legge 47/85 da definire a cura e spese del compratore.

Valore stimato € 45.500,00, (Quaranta cinquemila cinquecento euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

9^ QUESITO

dire ecc.

L'appartamento sito in Comune di Cappadocia , località Camporotondo all'atto dell'accesso e risultato nella disponibilità della XXXXXXXXXX

L'appartamento è risultato arredato , ma libero da persone.

Il Capannone artigianale sito in Comune di Artena, rientra nella locazione del ramo d'azienda alla [REDACTED]

10^ QUESITO

ove ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non sono stati rinvenuti i vincoli richiamati nel quesito. Tuttavia si segnala che l'immobile ubicato in Comune di Artena è gravato da uso civico a favore del Comune di Artena. L'affrancazione dovrebbe avere un costo di circa € 4.000,00 , oltre spese tecniche , se necessarie.

11^ QUESITO

produrreecc.

Degli immobili non sono stati rinvenuti: né i libretti dell'impianto di riscaldamento ove esistente ; né le attestazioni delle eseguite manutenzioni. Pertanto , allo stato, non è possibile provvedere alla redazione dell'APE con scadenza decennale.

12^ QUESITO

determinare ecc.

I metodi per la formulazione di un giudizio di stima prevedono l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In relazione alle informazioni disponibili si può procedere attraverso : l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato; l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo; l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due :

la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie di condizioni, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima; la comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, mono parametrico o pluriparametrico; le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, col metodo del costo di riproduzione deprezzato o di capitalizzazione dei redditi.

L'immobile da stimare di categoria catastale D/7, è ubicato in Comune di Artena, ed è riportato nel foglio catastale n.16. Ai fini della verifica della possibilità dell'applicazione del metodo di stima della comparazione diretta, si è proceduto all'interrogazione della banca dati del NCEU, per la ricerca di tutti gli immobili di categoria D/7 ricadenti appunto all'interno del foglio n. 16. La ricerca ha prodotto 3 immobili (compreso quello da valutare) di categoria D/7 di rendita variabile tra € 19.030,00 (relativa all'immobile da valutare) a € 748,00 e 468,00 (relativa agli altri due immobili).

Nel caso di specie, dunque, si deve esprimere un giudizio di stima di un complesso industriale che per localizzazione; dimensioni; caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non trova riscontri di immobili comparabili, nell'ambito territoriale analizzato. Ne deriva che l'immobile verrà valutato, col metodo del costo di riproduzione deprezzato.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \sum K - \Delta$$

nella quale:

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

ΣK sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare ;

Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede la determinazione del valore al nuovo dell'edificio ed il successivo deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Il suddetto processo produttivo , prevede l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio degli atti autorizzativi, la costruzione del manufatto e la commercializzazione del prodotto finito.

Il costo di produzione può essere determinato con la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile;

CA il costo di acquisto dell'area: valutato in €/mq. 10,00, trattandosi di terreno con destinazione agricola .

CC costo di costruzione: valutato in €/mq: 522,00 (Rif. Tabella dei costi di costruzione di manufatti edilizi - delibera consiglio ordine ingegneri).Spese tecniche 10% del costo di costruzione; oneri concessori ipotizzati 10% del costo di costruzione;

Ofc oneri finanziari; valutati in ragione del 60% dell'investimento , secondo la seguente formula: $Ofc = CT [(1+r)^n -1]$: dove **Ofc** corrisponde alla somma degli interessi, **CT** ai costi diretti ed indiretti di trasformazione , **r** il tasso d'interesse, **n** al tempo intercorrente tra l'erogazione del finanziamento ed il termine dell'investimento.

Up utili promotore/imprenditore stimati 10% dell'investimento.

Δ la percentuale per vetustà ed obsolescenza viene calcolata con la seguente formula: $\left\{ \left(\frac{n}{N} * 100 + 20 \right)^2 - 2,86 \right\}$ dove: **N** vita attesa – n vita trascorsa.

**STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE PROSPETTO VALUTAZIONE
A COSTO DEPREZZATO**

COSTO DI COSTRUZION	STRUTTURE	Sup. lorda Mq	Costo mq.	Totale costi
	Capannone- Uffici- Servizi	2.124,02	522,00	1.108.738,44
	Tettoia	55,80	130,50	7.281,90
	Opere esterne	3.470,00	36,00	124.920,00
	Totale costo costruzione			1.240.940,34
	Spese tecniche 10%			124.094,03
	Oneri concessori 10%			111.602,03
	Sommano			1.476.636,41
		60% costi	% oneri fin.	
	Oneri finanziari sul 60% dei costi	919.881,84	0,09	85.297,88
	Totale costo di costruzione a nuovo		€	1.561.934,29
	Costo acquisto area . Sup. Catastale	5.650,00	10,00	56.500,00
	Totale costo costruzione + costo area			1.618.434,29
	Utile del promotore 10%			161.843,43
	Valore totale a nuovo			1.618.434,29
	Deprezzamento per vetustà		49,97	808.708,50
	Valore di costo deprezzato		€	809.725,80
	Arrotondato a		€	810.000,00
	Detrazioni			
	Per affrancazione uso civico	€	4.000,00	
	Per spese e sanzioni accertamento conformità e conformità paesaggistica e/o ripristino stato autorizzato. (€ 7.000 acc.conf. Paes. (rif. computo Geom. █████) € 3.500 + 8.000 =€ 11.500 (opere interne + mod. facciate rif. Tab A5 del Comune Artena sanzioni legge 15/2008 Reg. Lazio)	€	18.500,00	
	Sommano	€	22.500,00	22.500,00
	Restano	€		787.500,00
	Per inapplicabilità garanzia per vizi, per oneri demolizione tettoie abusive, per mancanza del certificato di collaudo delle strutture, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per mancanza dell'autorizzazione allo scarico, per mancanza del certificato di agibilità, 15% del valore residuo di € 787.500,00	€		118.125,00
		Valore finale	€	669.375,00
		Arrotondato a	€	670.000,00

Per l'appartamento sito in Comune di Cappadocia, località Camporotondo la stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/1 (Abitazioni fabbricati residenziali e promiscui)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calolerà l'intera superficie lorda dell'appartamento; e la superficie ragguagliata delle porzioni accessorie.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e

simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del

comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO

- Superficie residenziale piano primo = mq. 53,42
 - Superficie ragguagliata soppalco mq.8,97(rif. lett. b)
allegato "C" D.P.R.138/98
mq. 8,97 x 0,50 = mq. 4,48
 - Superficie ragguagliata balconi totali mq. 10,29
(rif. lett. C) allegato "C" D.P.R 138/98
= mq. 10,29 x 0,30 = mq. 3,09
- Sommano = mq. 60,99

Per quanto riguarda gli immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili a quello espropriato sono disponibili i valori OMI relativi alla zona E1 del Comune di Cappadocia (AQ) riferiti al primo semestre dell'anno 2017 .
Detti valori sono di seguito riportati:

zona E1 Suburbana Frazione di Camporotondo (OMI 1° semestre

2017)

- Abitazioni civili (valore di mercato per mq. di superficie lorda vendibile)
valore minimo €/mq = € 700,00
valore massimo €/mq = € 1.050,00
- Abitazioni civili (valore locazione €/mq x mese)
valore minimo €/mq x mese = 2,10
valore massimo €/mq x mese = 2,90

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, all'offerta di appartamenti in vendita nella zona, si ritiene utilizzare i valori medi, quindi :

$$\text{€/mq. (700,00 + 1.050,00)} = 1.750,00,00:2= 875,00$$

$$\text{€/mq x mese (2,10+2,90)} = 5,00:2= \text{€/mq. x mese } 2,50$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL SECONDO LOTTO

1° METODO

Determinazione del valore dei cespiti mediante capitalizzazione dei redditi

Affitto presunto €/mq x mese 2,50

Affitto presunto mensile mq 60,99 x 2,50= € 152,47 , arrotondato a € 152,00

Affitto annuo presunto = € 152,00x 12 = € 1.824,00

Spese presunte (rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25)

Reddito netto = 1.824,00 - (1.824,00 X 12%) = € 1.605,12

saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali 3,00 %

Determinazione valore

Reddito netto = € 1.605,12

V = € 1.605,12 : 0,030 = € 53.504,00

2° METODO

Determinazione del valore dei cespiti con metodo sintetico

Superficie totale lorda vendibile = **mq. 60,99**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 875,00

VALORE = 60,99 x €/mq 875,00,00= € 53.366,25 arrotondato a € 53.366,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (53.504,00+ 53.366,00) : 2 = € 53.435,00

DETRAZIONI :

Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per oneri definizione condono edilizio, per impianto di riscaldamento obsoleto , per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per mancanza dell'autorizzazione allo scarico, per mancanza certificato di abitabilità 15% del valore stimato pari a € 53.435,00 = € 8.015,25

Restano € = € 45.419,75

In C.T. € 45.500,00 (Quaranta cinque mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude: gli immobili oggetto della sentenza del fallimento

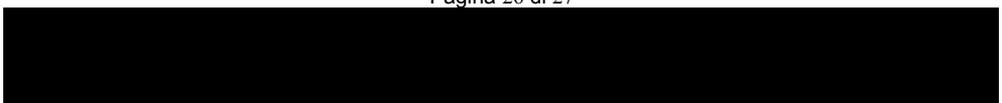
PROMOSSO DA : [redacted]
[redacted]
[redacted]

CONTRO : [redacted]
[redacted]

Potranno essere venduti in due distinti lotti costituiti di :

PRIMO LOTTO

In Comune di **Artena (Rm)** , alla **Via Latina Km. 2,700** , capannone artigianale e relativa corte esclusiva pertinenziale della superficie catastale di mq. 5.650,00 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati; distinta



l'area al NCT al fg. 16 – p.lla 33 (Ente Urbano); distinto il capannone artigianale al NCEU al fg. 16 – p.lla 33 sub. 1 – cat. D7.

L'immobile risulta gravato da uso civico a favore del Comune di Artena (diritto di pascolo).

Riscontrate difformità tra l'autorizzato ed il realizzato. Riscontrata la presenza di alcune tettoie realizzate senza il prescritto titolo abilitativo e da demolire a cura e spese del compratore.

Valore stimato € 670.000,00(Seicento settanta mila euro),, oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

In Comune di Cappadocia (AQ), località Camporotondo , appartamento, facente parte di un maggior fabbricato, distinto al NCEU al fg. 23 – p.lla 70-sub. 42 – cat. A2 – cl. 4 – consistenza vani 3 – superficie catastale m² 70 – rendita € 232,41. Immobile realizzato in difformità dal titolo abilitativo, per il quale pende domanda di condono edilizio richiesto ai sensi della legge 47/85 da definire a cura e spese del compratore.

Valore stimato € 45.500,00, (Quaranta cinquemila cinquecento euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 15 febbraio 2018

alfiero casadonte architetto