

TRIBUNALE DI VELLETRI
ES. IM. 130-2017 nei confronti di [REDACTED]

relazione Arch. Simone Martini, rinnovazione e aggiornamento della relazione depositata da altro c.t.u.

PREMESSA: Per la procedura in argomento è stata depositata c.t.u. - redatta da altro professionista - in data 14.9.2021. Nell'udienza 8/5/2025 il Tribunale ha nominato lo scrivente Arch. Martini affinché, tenuto conto dei rilievi svolti dal Custode giudiziario e dalla Parte esecutata, *rinnovi e aggiorni l'elaborato peritale allo stato attuale.*

IMMOBILE PIGNORATO: Il bene oggetto di pignoramento si trova **nel Comune di Marino (Roma), via Capo d'Acqua 14**, è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Marino al **foglio 23, particella 69, sub 2**, appartamento di tipo civile categoria A/2 sito al piano terra int.1, consistenza vani 8.

In data 5 giugno 2025 lo scrivente ha eseguito la ricognizione dell'immobile nello stato di fatto, alla presenza dell'incaricato dalla Società IVG Roma s.r.l. e del c.t. di parte esecutata (cfr. verbale del sopralluogo agli atti).

L'unità immobiliare oggetto della procedura, subalterno 2, fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto da tre piani, realizzato negli anni '70 del '900 nella periferia del Comune di Marino, a distanza di circa m.200 dal cimitero comunale.

L'abitazione oggetto della procedura fa parte di un edificio pluriuso composto da:

- piano interrato (-1) adibito a locale commerciale per la ristorazione categoria C1 (sub 503), non oggetto del pignoramento;

- **piano terra (T) ove è sita l'abitazione oggetto di pignoramento, int. 1, F. 23, Part. 69, Sub. 2, cat. A/2, classe 4, vani 8, rendita € 1012,26 di proprietà della Sig.ra Giuseppina Pagliarini;**

- piano primo (sottotetto) ove esiste altra unità abitativa cat. A/2 (sub 3), non oggetto del pignoramento.

La palazzina è circondata da area comune sia al piano terra (piano via Dante Alighieri) sia al piano -1 (piano via Capo d'Acqua); è il bene comune non censibile identificato in catasto col sub 1.

Il sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto della procedura si è eseguito accedendo dalla via Capo d'Acqua, al civico n.14, attraversando l'area comune e salendo una rampa di scale all'aperto. L'appartamento si trova al piano terra, come risulta in catasto, se visto dalla via Dante Alighieri; invece, se visto dalla via Capo d'Acqua, si trova al piano primo.

Confini: l'unità immobiliare sub 2 pignorata confina su tutti i lati con il bene comune non censibile foglio 23 particella 69 sub 1.

DIFFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE: Con riferimento al titolo originario, al permesso di costruire 112/C/SAN94 e alla concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Marino in data 3.10.2002 n.1171/S, si è verificato che NON sussiste conformità edilizia e NON sussiste conformità catastale (cfr. planimetria nella pagina seguente):

a) l'ambiente cucina è stato abusivamente ampliato per circa mq. 6,35 (ampliamento di volume) occupando parte del sub 1 identificato come bene comune non censibile; la difformità non è sanabile e necessita il ripristino dello stato originario;

b) nello stato di fatto, con un muro divisorio nel corridoio, l'unità immobiliare è stata divisa in due appartamenti; attualmente si accede dal balcone nord all'ulteriore piccolo appartamento così ricavato; necessita l'eliminazione del muro divisorio e il ripristino dell'unica unità immobiliare;

c) la distribuzione interna è stata variata con eliminazione della parete divisoria nel vano di ingresso; tale difformità è sanabile, necessita l'adeguamento catastale previa pratica edilizia;

d) il grande balcone lato sud è stato trasformato in portico, necessita il ripristino dello stato originario;

e) sull'area comune al piano terra (piano via Dante Alighieri), a ridosso dell'appartamento in questione, a pochi metri dal fronte est, esiste un volume abusivo avente la superficie di circa mq.73 che non è sanabile e deve essere rimosso (la posizione è indicata con la lettera "e" sulla planimetria della pagina seguente).

Sulla planimetria nella pagina seguente sono indicate le difformità. Il partecipante all'asta, prima di presentare l'offerta di prezzo, con l'ausilio di professionista di propria fiducia è tenuto ad eseguire apposite verifiche aggiornate presso l'ufficio tecnico comunale riguardo alla sanabilità degli abusi.

PLANIMETRIA

con indicazione delle difformità nello stato di fatto

Modulario F. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARINO** via **CAPO D'ACQUA** civ. **10**

MOD. BN (CEU)
LIRE **250**

ABITAZIONE INT. 1
PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Uffici catastali di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐
Data presentazione: 19/11/1991 - Data: 01/06/2025 - n. 71190 - F. n. 487 - M. 167260
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)
Identificativi catastali: n. **69** sub. **2** della provincia di **ROMA** n. **7071**
IR 12.001

GEOMETRA **RUFO MASSIMO**
Compilato dal **RUFO MASSIMO**
Firma: *RUFO MASSIMO*

Stampa: 01
Foglio 23 - Particella 69 - Subalterno 2
Comune di MARINO (09438) - < Foglio 23 - Particella 69 - Subalterno 2 >
Via Capo d'Acqua, 10 - Marino (RM) - 00131

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI: La cronistoria dei dati catastali si legge nella visura catastale storica che qui si riporta.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 13/06/2025 Ora: 9.01.16 Segue
Visura n.: T32663 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2025

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice:E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 23 Particella: 69 Sub.: 2

INTERSTATO

1	PAGLIARINI Giuseppina nata a MARINO (RM) il 25/11/1959	PGLGPP59S65E958J*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	69	2			A/2	4	8 vani	Totale: 168 m² Totale: escluse aree scoperte: 168 m²	Euro 1.012,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAPO D'ACQUA n. 10 Interno 1 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E958 - Foglio 23 - Particella 69

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2002

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		23	69	2			A/2	4	8 vani		Euro 1.012,26	COSTITUZIONE del 19/12/1991 Pratica n. 131557 in atti dal 13/02/2002 COSTITUZIONE (n. 101696 1/1991)
Indirizzo		VIA CAPO D'ACQUA n. 10 Interno 1 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E958 - Foglio 23 - Particella 69



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 13/06/2025 Ora: 9.01.16 Fine
Visura n.: T32663 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1			DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI			E ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 34313.1/2008
Situa			
N.			DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 24/09/2008
DATI			VENDITA Trascrizione n. 17642.1/2002 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal
Situa			
N.			DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/06/2002
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/12/1991 Pratica n. 131557 in atti dal 13/02/2002 COSTITUZIONE (n. 101696.1/1991)		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO:

L'edificio risulta realizzato con materiali che oggi sono di tipo obsoleto e di qualità medio-bassa. Gli infissi interni ed esterni necessitano di manutenzione. Le finiture interne necessitano di rinnovo. Gli impianti necessitano di riparazione e adeguamenti. Lo strato di finitura esterna in alcune porzioni è rovinato. Dal piano superiore provengono infiltrazioni di acqua meteorica che danneggiano i sottobalconi e i frontalini. Esistono in varie porzioni lesioni dovute ad assestamenti strutturali, alcune passanti l'intero spessore del muro; necessitano saggi invasivi e monitoraggio per stabilire con maggiore precisione l'origine degli assestamenti, il livello di gravità, e gli interventi di ripristino. **Lo stato di conservazione è scarso sia esternamente sia internamente.**

FORMALITA' CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE: Le formalità che gravano sull'immobile sono elencate dettagliatamente nella relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura. Il partecipante all'asta, prima della presentazione dell'offerta, è tenuto a verificare l'elenco aggiornato delle formalità.

PARTI COMUNI: Esiste il bene comune non censibile foglio 23 particella 69 sub 1 al piano terra e al piano -1. E' bene comune ai subalterni 2, 3 e 503. Si tratta, al piano -1, di ampia superficie accessibile sul fronte nord della palazzina dalla via capo d'Acqua pavimentata con betonelle e adibita a piazzale di parcheggio; e si tratta, al piano terra, di ampia superficie adibita a giardino, in parte pavimentato, accessibile sul fronte sud della palazzina dalla via Dante Alighieri.

STIMA DEL VALORE: Il pignoramento riguarda la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Lotto unico: appartamento ad uso abitativo categoria A/2 nel Comune di Marino, via Capo d'Acqua 14, accessibile anche da via Dante Alighieri, piano terra, int.1, consistenza vani 8, censito nel catasto fabbricati del Comune di Marino al foglio 23, particella 69, sub 2. L'appartamento si trova al piano terra, come risulta in catasto, se visto dalla via Dante Alighieri; invece, se visto dalla via Capo d'Acqua, si trova al piano primo.

Superficie convenzionale: mq.168. Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Considerati i valori minimo e massimo della banca dati OMI Agenzia delle Entrate nell'aggiornamento più recente disponibile, si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.900,00. Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, si adegua il valore unitario di riferimento applicando il coefficiente di riduzione 0,92: $E./mq.1.900,00 \times 0,92 = E.1.748,00$; $E.1.748,00 \times mq.168 = E.293.700,00$. Il valore dell'immobile in argomento si ottiene sottraendo le spese a carico dell'aggiudicatario che, salvo imprevisti, si stimano come di seguito: per ottenere la conformità urbanistica e catastale comprese certificazioni di conformità min. E.40.600,00; per eliminare le lesioni min. E.24.800,00; per adeguamento impianti min. E.12.300,00; per APE min. E.600,00.

Quindi risulta: $E.293.700,00 - E.40.600,00 - E.24.800,00 - E.12.300,00 - E.600,00 = E.215.400,00$. Detto importo, per tener conto della mancanza di garanzia per vizi nella vendita giudiziaria, si abbatta del 10%; per cui **il valore dell'immobile in argomento risulta:** $E.215.400,00 \times 0,90 = E.193.860$ in cifra tonda **E.194.000,00** da intendersi a corpo e non a misura.

Data: 1 luglio 2025

l'incaricato per rinnovazione e aggiornamento della c.t.u. come disposto dal Tribunale in data 8/5/2025

Arch. Simone Martini