

**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI**

E.I. N. 466/2023

G. E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

PROCEDENTE: [REDACTED]

ESECUTATO: [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA****LOTTO UNICO****Note introduttive generali**

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 05/06/2024;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e Custode giudiziario Avv. P. Pistoia;
- Giuramento del CTU-----09/07/2024;
- Quesiti ed espletamenti in atti di nomina dal----- n.1 al n. 24;
- Deposito della relazione preliminare di controllo documenti ex art. 567 Cpc
-----09/09/2024;
- A seguito delle due proroghe autorizzate dal G.E.:
- **Ultimo differimento udienza al -----19/06/2025;**
- Termine per il deposito della perizia d'Ufficio (gg.60) ----- 14/04/2025;

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

Trattasi di maggiore porzione di casetta sita al centro storico di Colonna, che si articola prevalentemente al 1° piano, raggiungibile attraverso una scala interna, esclusiva, che si diparte dal piano terra direttamente da Via dei Monti civ. 58.

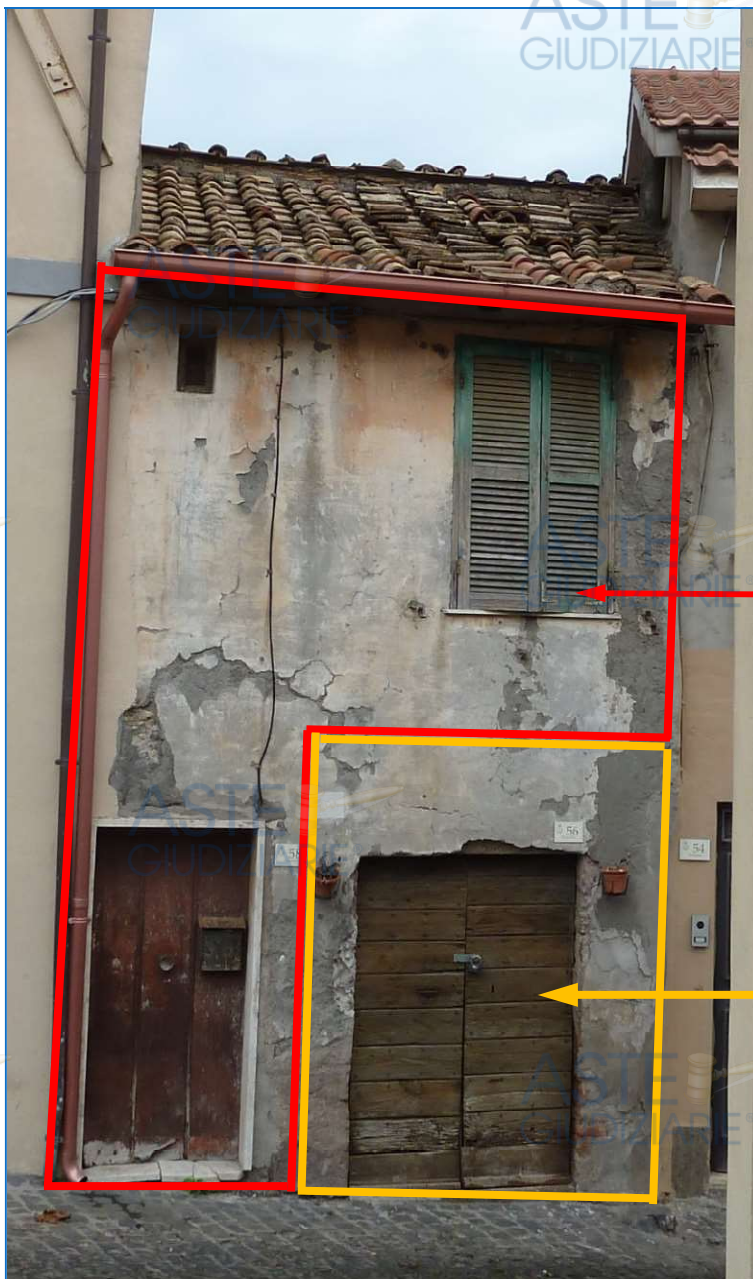
Presenta tutti gli elementi costitutivi in pessime condizioni di conservazione, anche per effetto della vetustà di oltre 91 anni, cui maggiori particolari sono descritti ai vari capi che si susseguono in perizia.

L'immobile pignorato, coperto a tetto, è costituito da ingresso-scala, cucina finestrata da cui si accede al Wc munito solo di presa d'aria ed una camera con affaccio sul retro. Allo stato tecnicamente inagibile.

INDICE

(gli espletamenti sono trattati nell'ordine di argomenti simili e non in progressione numerica)

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



Porzione
pignorata

Porzione
estranea

Porzione maggiore ed eseguita dell'edificio al civ. 58 di Via dei Monti in Colonna (RM).
La parte estranea comprende il sottoscala, mentre la copertura e le strutture portanti sono comuni.

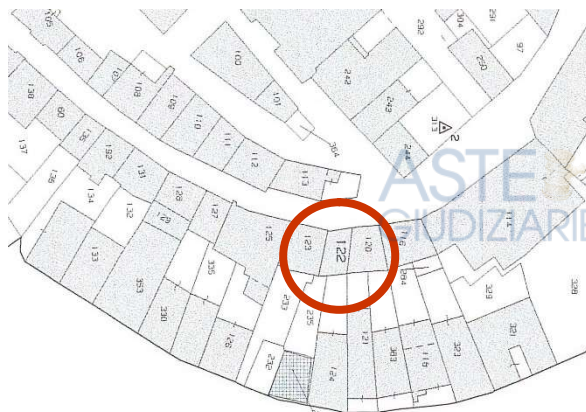
1° quesito- Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

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° quesito:

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente il 15/12/2023, ai sensi dell'art. 567, c.2 C.p.c., come formata dal Certificato

notarile sostitutivo, ventennale, per Dott. Vittorio Terzi Notaio in Anzio e comprendente nel testo l'identificazione catastale dell'immobile esecutato, nonché dalla relazione preliminare depositata il **09/09/2024** dal delegato Avv. Paolo Pistoia, non **emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio**, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini, inoltre e per quanto all'aspetto tecnico, si riscontrano corretti tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, appreso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione dell'immobile.



Stralcio di mappa attuale

11° quesito – 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° quesito:

l'immobile pignorato a destinazione abitativa, è parte dell'eredità giacente [redacted] già proprietario per l'intero, come dall'atto di compravendita per Dott. Giuseppe Valente Notaio in Palestrina del 31/07/1997, rep. N. 75057.

Per quanto alla provenienza, tanto il certificato notarile quanto la relazione preliminare riportano nel ventennio esaminato, le formalità e gli avvenuti passaggi di proprietà. Non risultano inoltre convenzioni matrimoniali che abbiano ad oggetto la relativa quota pignorata dell'immobile di che trattasi.

2° quesito – 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° quesito - lettera a):

nell'atto di pignoramento, emerge la seguente, corretta e completa identificazione dell'immobile in catasto fabbricati: sito in **Colonna (RM), Via dei Monti n. 58 piano 1° censito nel catasto fabbricati al F. M.U., p.lla 122, sub 2 categoria A/5 classe 3^ consistenza vani 1, rendita € 41,21, in** [redacted], definitivamente accertata dal CTU con il sopralluogo collegiale del

17/10/2024, come da processo verbale redatto dal Custode Giudiziario Avv. Paolo Pistoia e separatamente dalla Dott.ssa [REDACTED] pubblico ufficiale nominato per la redazione dell'inventario nel procedimento in oggetto.

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"),

9° quesito—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 ai quesiti 2° lettera b) e 9°

L'immobile pignorato **confina** frontalmente con strada di accesso, con p.lla 123 per un lato e per un altro lato con p.lla 120. L'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato comprende un solo altro locale al piano terra, pertanto non è assoggettato ad amministrazione condominiale.

L'identificazione catastale è già riportata al capo precedente, nonché dimostrata dalla visura che segue; in particolare si evidenzia che in origine l'unità non era munita di planimetria, trattandosi di accertamento d'Ufficio del 24/09/1945, pertanto priva di **elaborato planimetrico** e di **elenco immobili**, pur presente nell'edificio un altro locale posto al piano terra, estraneo al pignoramento:

Scheda N. 350 Mod. 5 (Catasto E.U.)

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI ROMA II

Provincia di ROMA Comune di COLONNA Zona censuaria UNICA

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 24.9.1945

Ditta dichiarata (1) [REDACTED]

Caratteristiche (2) **U.T. n° 23**

1) Destinazione ed uso abitazione

2) Genere della località abitato

3) Ubicazione Via dei Monti

4) Collegamento con servizi pubblici di trasporto [REDACTED]

5) Esposizione prevalente [REDACTED]

6) Epoca della costruzione [REDACTED]

7) Qualità delle strutture [REDACTED]

8) Stato di conservazione e manutenzione [REDACTED]

9) Grado di finimento F.P. III

10) Ampiezza media dei vani [REDACTED]

11) Richiesta sul mercato dei fitti [REDACTED]

12) Impianti [REDACTED]

13) Beni in comunione [REDACTED]

Consistenza per vani utili (3)

a) Vani utili (4) 1

b) Accessori diretti 1

c) Accessori complementari [REDACTED]

d) Raggiungimento delle eccedenze di superficie [REDACTED]

e) Da aggiungere per dipendenza [REDACTED]

Consistenza totale catastale 1

Consistenza arrotondata al mezzo vano [REDACTED]

Consistenza per mq. o mc. (5)

f) Superficie complessiva * mq. [REDACTED]

g) Cubatura complessiva * mc. [REDACTED]

h) Da aggiungere per dipendenza [REDACTED]

Consistenza totale catastale [REDACTED]

Consistenza arrotondata al mq. o al mc. [REDACTED]

Collegamento (6) **CAATASTO VIGENTE**

Numero della partita 186

Sezione o Circoscrizione Comunale [REDACTED]

Foglio 144

Numero di mappa 133

Subalterno 12

Imponibile [REDACTED]

Rendita Catastale [REDACTED]

Elementi del Classamento

Categoria A/5

Classe 3a

Consistenza Catastale [REDACTED]

vani utili [REDACTED]

metri quadrati [REDACTED]

metri cubi [REDACTED]

Scheda di accertamento e classamento n. 350 redatto al sopralluogo del 24/09/1945

Il documento che precede ha determinato l'identificazione censuaria dell'immobile a seguito del sopralluogo dei tecnici del catasto fabbricati, nell'immediato dopoguerra. Segue il relativo foglio degli appunti, dove non è precisata alcuna misura, rapporto di

OSSERVAZIONI ED APPUNTI DEL TECNICO A SEGUITO DEL SOPRALUOGO

Eventuali variazioni nella Ditta dichiarata, riscontrate nel sopralluogo; ma non provate da documenti: (1)

Un. Imm. è tenuta in uso dal proprietario

Affitto dichiarato reale L.

Affaro presunto di merito L.

Aug. 9. 1891. —

Il Tecnico Classatore

Data: 07/10/2024 Ora: 14.57.01

Segue

Figura n.: T243020 Pag: 1

 **agenzia entrate** 
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

INTESTATO

1

Unità immobiliare dal 01/01/1994

Stralcio di visura dell'appartamento ante CTU

1. **Do.c.fa.** n. RM0252151 del 04/04/2025, per presentazione di planimetria mancante, allegando per errore lo stato planimetrico attualmente accertato;
2. **Do.c.fa.** n. RM0272083 del 12/04/2025, per la rettifica del precedente prot. RM0252151/2025, riportando il corretto stato planimetrico accertato nel 1945;

Data: 14/04/2025 - n. T246780 - Richiedente: BSNLRD5A31L83HK

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0272083 del 12/04/2025
Comune di Colonna
Via Dei Monti
civ. 58

Identificativi Catastali:
Sezione: MU
Foglio: 122
Particella: 2
Subalterno: 2

Compilata da:
Benedetto Alfredo
Trovato all'albo:
Geometri
Prov. ROMA N. 4590

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

Appartamento
Piano Terra e Primo

Piano Primo

via dei monti

altra u.i.u.

altra u.i.u.

Piano Terra

via dei monti

altra u.i.u.

altra u.i.u.

N

Visura planimetria in atti
Data: 14/04/2025 - n. T246780 - Richiedente: BSNLRD5A31L83HK
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di COLONNA (C900) - < Foglio 122 - Particella 122 - Subalterno 2 ->
VIA DEI MONTI 58 PIANO 1

Planimetria riportante lo stato planimetrico accertato dal catasto nel 1945

3. **Do.c.fa. n. RM0274265 del 14/04/2025** per la diversa distribuzione degli spazi interni nel frattempo intervenuta ed il **conseguente** adeguamento della categoria, della consistenza, della rendita e la conferma della distribuzione interna, con adeguata ripresentazione della planimetria attuale, comportando l'attribuzione dei nuovi identificativi catastali, come di seguito:

appartamento sito in Colonna (RM), Via dei Monti civ. 58, piano T e 1°, distinto in catasto fabbricati alla M.U., p.lla 122, sub 2, categoria A/4, cl 3^a, vani 2,5, superficie catastale totale m²52, escluse aree scoperte m²52, rendita € 105,49, in ditta:

– proprietà 1/1.

Data: 15/04/2025 Ora: 12:07:58 Segue
Visura n.: T246780 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025

Dati della richiesta
Comune di COLONNA (Codice: C900)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati
Foglio: MU Particella: 122 Sub.: 2

INTESTATO
1

Unità immobiliare dal 15/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		MU	122	2			A/4	3	2,5 vani	Totale: 52 m ² Totale: 52 m ² Superficie catastale: 52 m ²	Euro 105,49

Indirizzo: VIA DEI MONTI n. 58 Piano T-1
Scatone:
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (dat. 7/91/94)

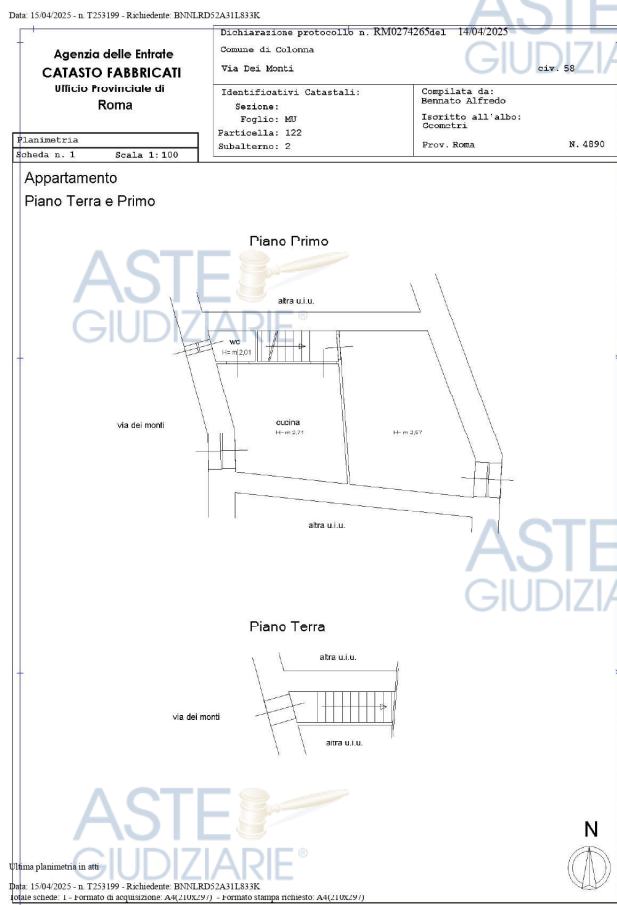
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C900 - Foglio 500 - Particella 122

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		MU	122	2			A/5	3	1 vani	Totale: 53 m ² Totale: 53 m ² Superficie catastale: 53 m ²	Euro 41,21

VARIAZIONE del 12/04/2025 Pratica n. RM0272083 in atti dal 14/04/2025 RE: TIFICAZIONE DOCTA PRO: RM0272131/2025 (n. 272083.1/2025)

Stralcio di visura dell'appartamento, a seguito delle variazioni del CTU



Planimetria catastale post CTU, per diversa distribuzione eseguita nell'appartamento

Oltre le strutture portanti murarie di fondazione ed elevazione, la copertura ed i servizi, l'appartamento eseguito, non registra ulteriori parti comuni.

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° quesito - lettera c):

il CTU ha eseguito sopralluogo il giorno 17/10/2024 dalle ore 17:30, dopo l'apertura del portone da parte del fabbro, proseguendo fino alle ore 18:20 circa con le operazioni collegiali di accertamento generale alla presenza della Cancelliere Dott.ssa [REDACTED] del Custode giudiziario Avv. Paolo Pistoia e dell'Avv. [REDACTED] Curatore dell'eredità giacente, di cui è verbale già depositato agli atti dell'esecuzione.

Con due sopralluoghi separati il CTU ha indicato ad altrettante ditte invitate, l'entità della necessaria bonifica da compiere, nonché il 31/03/2025 dalle ore 14:30 alle ore 16.00 circa, a bonifica avvenuta, ha eseguito il rilievo metrico, diretto dell'appartamento.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente in:

ispezione esterna della zona, dell'accesso al bene pignorato e degli elementi costruttivi comuni; rilievo fotografico; riscontro delle consistenze e della corrispondenza degli appunti presi nel 1945, in occasione dell'accertamento d'ufficio catastale allo stato dei luoghi reale dell'immobile; verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Descrizione

L'appartamento pignorato, si erge per due piani fuori terra, registra la vetustà di almeno 91 anni e costituisce uno degli insediamenti residenziali meno datati, inserito tra due costruzioni preesistenti, facenti parte del quadrante ovest del centro storico, si presenta in stato di assoluto abbandono e di progressiva rovina, anche per effetto della vetustà e di vistose crepe murarie strutturali, nonché alterazione degli orizzontamenti lignei del tetto del solaio.

L'abitazione è composta da un minuto ingresso al piano terra, scale di accesso al piano secondo, dove attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge la cucina con Wc inglobato, ed una camera multiuso.

Per quanto alla stima dell'immobile allegata alla presente perizia, si precisa che a causa delle sue condizioni, il prezzo a base d'asta ammonta ad € 10.000/00 circa.

Tutto ottenuto attraverso comparazioni ponderate dei prezzi di mercato OMI e Borsino immobiliare e l'applicazione analitica di %% e coefficienti ad ogni singolo vano, come visibili chiaramente nel relativo elaborato.

La superficie dell'intero immobile è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato, con planimetria architettonica correlata.

Localizzazione

L'immobile pignorato, è ubicato nel centro storico di Colonna (RM), agevolmente servita dalle linee principali di collegamento pubblico, tuttavia non essenziale e non rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune.

Le condizioni intrinseche, oggettive dell'immobile sono palesemente pessime, pertanto in stima sono stati attribuiti, nella media aritmetica, adeguati coefficienti correttivi.

Consistenza planimetrica

Appartamento "Su" = m²46,96; H interna: = cucina m. 2,71; Wc m. 2,01, la differenza risiede nel rialzo di cm 70 del pavimento del Wc rispetto a quello della cucina, in quanto posto sulla verticale delle scale di accesso ed infine la camera m. 2,57.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'appartamento è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione, il tutto in stato di pessima conservazione ed inefficienza, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, per la valutazione delle opere di manutenzione ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito in elevazione da struttura portante muraria ed orizzontamenti lignei sia di solaio, che in copertura, si rileva la presenza di anomalie statiche di Qf (quadro fessurativo dei muri portanti soggetto a consolidamento di medio/lungo termine); attualmente al territorio della città di Colonna (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° quesito - lettera d):

L'identificazione data in atto di pignoramento è corretta ed inequivocabile; tuttavia a seguito di modifiche intervenute successivamente al 1945, che rappresentano lo stato di fatto attuale del cespite pignorato, si sono rese necessarie due variazioni catastali, che modificano anche il precedente classamento, resta comunque chiara ed inequivocabile l'identificazione catastale del cespite pignorato, per effetto della continuità storica sussistente ed evidente.

12° quesito – 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° quesito lett. a – b – c:

Si richiama la risposta del quesito precedente e si ribadisce che i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti.

13° quesito – 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 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° quesito:

all'appartamento pignorato si accede direttamente dalla pubblica strada d'indirizzo.

L'immobile non è gravato da servitù, censi, livelli ed usi civici.

3° quesito—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° quesito:

allo stato attuale l'immobile pignorato è libero.

4° quesito – 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 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° quesito:

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.

Inoltre non risultano gravare vincoli connessi al suo carattere storico – artistico, né quelli di natura condominiale.

5° quesito – 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° quesito: con riferimento agli immobili eseguiti

1^ sezione

Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni – non risultano altre iscrizioni;
- per altri pignoramenti: non risultano altri pignoramenti;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

2^ sezione

Per i vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente:

- per domande giudiziali e sequestri - non risultano altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria;
- atti di asservimento urbanistici: dagli accertamenti esperiti presso l'UTC della città di Colonna non risultano atti di specifico asservimento urbanistico riferito all'appartamento pignorato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – non risultano provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, e/o che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

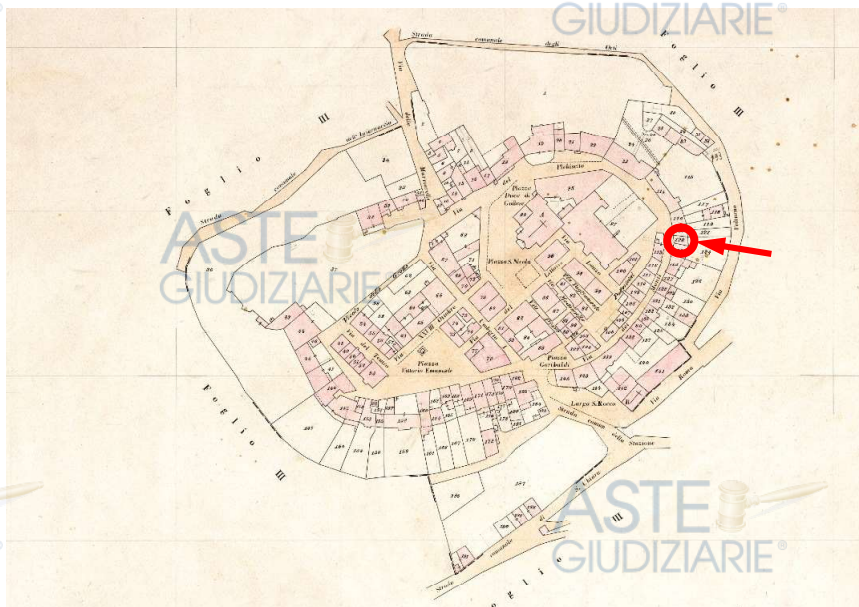
Pertanto non risulta l'esistenza di altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale oltre quanto declinato, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente.

6° quesito - 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° quesito:

la costruzione dell'edificio che comprende l'unità pignorata, avvenne in data antecedente al 1934, come dimostra l'impianto catastale dell'epoca, che segue:



Mappa urbana del centro storico di Colonna all'impianto del 1934/1936, dove si nota chiaramente dal colore rosa di riempimento della particella, l'avvenuta edificazione.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti tecnici, custoditi dall'UTC colonnese, presentata dallo scrivente CTU il giorno 08/10/2024 con prot. N. 8039 che si allega, è emerso che dalla ricerca effettuata da personale municipale nell'archivio degli atti depositati, non è stato possibile reperire alcuna documentazione rispondente all'immobile pignorato.

Dalla descrizione grafica abbozzata negli appunti di accertamento catastale del 1945 si evince che l'appartamento, interessato al presente procedimento esecutivo, fu formato da un solo ambiente cucina, raggiungibile al piano primo da una rampa di scale, privo di servizi igienici.

Al momento del recente sopralluogo del CTU l'immobile si è invece presentato formato da un ingresso scala al piano terra ed al piano superiore da un minuto disimpegno da cui si accede alla camera multiuso giorno/notte, alla cucina e da questa al WC, munito di finestrella aperta su muratura portante. La ristrutturazione compiuta ha comportato una nuova distribuzione degli ambienti così derivati, quindi la costruzione dei tramezzi divisori tra loro.

Tali lavori successivi alla entrata in vigore della legge fondamentale, urbanistica del 17/08/1942, n° 1150, che disciplinò l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati, sono quindi eseguiti senza autorizzazione del Sindaco e conseguentemente abusivi, ma conformi agli strumenti urbanistici sia considerando la precedente disciplina di doppia conformità, sia unicamente quella dell'attualità normativa, non rilevandosi inoltre alcuna domanda di condono a sanatoria della violazione accertata.

STRUMENTI URBANISTICI

Il PRG ancora vigente fu approvato con DGR n.963/1979, che individua il fondo edificato in zona di "Centro storico".



Stralcio di tavola del PRG vigente

LEGENDA

	A	centro storico (vedi lav. 7)
	B1	
	B2	completamente
		

- ZONA A - CENTRO STORICO -

Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione.

Detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità di zone fon-

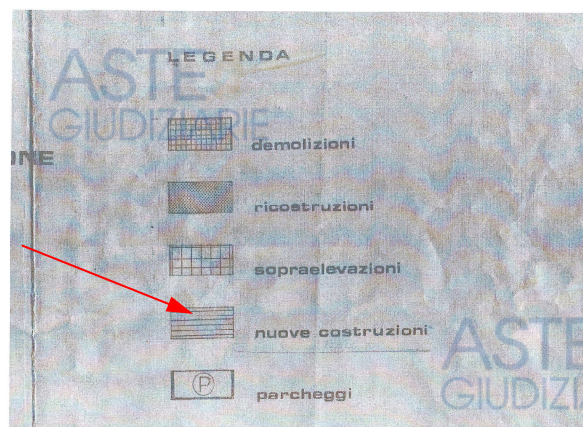
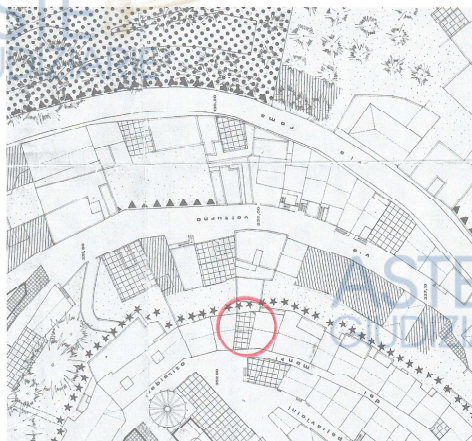
dinarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq.-

Gli edifici che cadono in detta zona, che hanno interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esistenti esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Nelle operazioni di risanamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Non è ammesso alcun intervento nella Zona A prima dell'approvazione del piano particolareggiato.

Il centro storico a sua volta è interessato dalle norme del relativo piano particolareggiato, che prevede nella zona A e specificatamente per l'immobile in parte esecutato, la possibilità di compiere una sopraelevazione, come di seguito:



Dette norme prescrivono all'art.3:

3 - Sopraelevazioni.

Sono ammesse sopraelevazioni di un solo piano, nelle sole zone indicate nei grafici, con l'obbligo della copertura a tetto e delle prescrizioni per essa precisate al paragrafo 1.

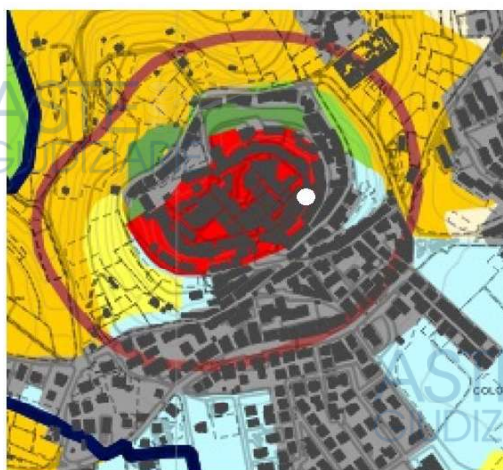
La sopraelevazione può rispettare il perimetro della costruzione esistente, indipendentemente dalle distanze dei confini di proprietà, sempre che non esistano luci od aperture.

In caso contrario è realizzabile la sopraelevazione solo se interviene accordo scritto con il proprietario confinante, che stabilisca la modifica delle luci od aperture.

La sopraelevazione dovrà rispettare le norme prescritte nel DM. 5.7.1975.

Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. A

Stralcio della tav. A del PTPR

LEGENDA:

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Tav. B:



Stralcio della tav. B del PTPR

LEGENDA:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Pertanto la richiamata zona rientra nelle condizioni di vincolo espresse dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale ai sensi del D. Lgs. 42/04.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dagli accertamenti esperiti è emerso che l'immobile, realizzato in epoca antecedente al 1934, è stato successivamente interessato da una ristrutturazione abusiva accertata da personale del catasto nel 1945 e pertanto allo stato, privo della relativa autorizzazione comunale.

7° quesito - 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 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° quesito:

Non è possibile avvalersi di quanto 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 ossia corrispondente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il **18/12/2023** al numero **49623 di formalità**, sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio.

DIFFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Dal confronto tra la situazione plano-volumetrica attuale dell'appartamento e quella descritta nell'accertamento tecnico del 1945, sono state riscontrate due difformità, che pongono l'immobile nella condizione di abuso edilizio rispetto alla costruzione dell'edificio di cui è parte, avvenuta in epoca precedente al 1942 e precisamente:

(!) per aver praticato una diversa distribuzione degli spazi interni senza autorizzazione;
(!!) per avere eseguito allo scopo, la costruzione di tramezzi divisorii; nonché rimarcando la realizzazione senza verifica strutturale, della finestrella su muro portante, per quanto quest'ultima di scarsa rilevanza dimensionale.

SANABILITA'

Ne consegue che allo stato attuale l'appartamento è sanabile, attraverso l'avvio una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, in quanto munito della essenziale conformità, prevista al solo momento della "domanda".

14° quesito – 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° quesito:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune colonnese, l'immobile è risultato sprovvisto di documentazione tecnica.

Accertamento della sanabilità dell' immobile:

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato ed identificato in perizia, presenta due abusi di natura edilizia – urbanistica:

- l'appartamento è **SANABILE**, come già descritto anche nella risposta al 6° e 7° quesito;

La relativa e complessiva incidenza economica dell'abuso, così come già dettratta in stima, può ammontare ad **€1.928/55** (€ millenovecentoventotto/55) circa.

8° quesito—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 questi 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° quesito:

considerata la posizione centro-storica dell'immobile antico di che trattasi, ne deriva che il terreno, su cui insiste l'edificio che lo comprende, deve ritenersi non gravato da usi civici, censi e/o livelli.

10° quesito - 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° quesito:

il valore dell'appartamento ricavato dalla stima di **€10.097/93 circa, in lettere (€diecimilanovantasette/93)**, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVI – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI – TECNOBORSA, con riferimento al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06-2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %, nonché per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare.

Sono inoltre evidenziati con schemi separati ed allegati alla perizia, i seguenti elementi tecnici - numerali:

- Rapporto altezza dei vani;
- rapporto 1/8 della superficie finestrata.

Nonché le seguenti incidenze economiche già sottratte in stima:

- quantificazione abuso edilizio € 1.928,55;
- incidenza vetustà € 9.438,83;
- spesa per i ripristini € 25.406,77;
- spesa per manutenzioni € 3.468,99;
- **ed in totale € 40.243,14.**

Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alla planimetria architettonica e contabile, è allegato alla presente relazione d'Ufficio, quale parte integrante della CTU.

15° quesito – 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° quesito:

la destinazione residenziale dell'immobile, ha richiesto l'espletamento dell'**APE**, come previsto dal DM 26/06/2015, cui è attribuito il seguente numero di codice identificativo **20250415-058035-71136, prot. n.261640 del 15/04/2025, valido fino al 15-14-2035, che pone l'immobile in classe G.**

16° quesito – Formazione dei lotti ed espletamenti finalizzati

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° quesito:

l'immobile pignorato **costituisce unico lotto** della presente esecuzione immobiliare, in quanto appartamento funzionale e singolarmente fruibile.

17° quesito – 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° quesito: l'appartamento è pignorato per intero, così soggetto alla vendita all'asta, in quanto non si presta ad una divisione in natura, sia per il valore intrinseco che esprime, sia per la fruibilità che offre autonomamente.

Si ribadisce che, in ragione della destinazione, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare, costituisca lotto a sé stante.

Il valore di stima a base d'asta dell'appartamento esecutato è arrotondato in €10.100/00 (€diecimilacenti/00);

18° quesito – 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° quesito:

L'immobile pignorato a destinazione residenziale è libero e non è interessato ad alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

- | | |
|----|---|
| 1 | calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetrie architettoniche; |
| 2 | schema quantificazione abuso edilizio; |
| 3 | schema incidenza vetustà; |
| 4 | schema spesa dei ripristini; |
| 5 | schema spesa per manutenzioni ordinarie; |
| 6 | rapporto delle altezze vani; |
| 7 | rapporto 1/8° S. finestrata; |
| 8 | rilievo fotografico; |
| 9 | verbale di sopralluogo; |
| 10 | istanza accesso agli atti amministrativi; |
| 11 | Risposta del Comune di nessun fascicolo trovato; |
| 12 | Bozza rilievo di accertamento d'ufficio 1945; |
| 13 | visura catastale appartamento ante CTU; |
| 14 | 1° elaborato Do.c.fa. di variazione catastale – per planimetria mancante; |
| 15 | 2° elaborato Do.c.fa. di rettifica allegata planimetria; |
| 16 | 3° elaborato Do.c.fa. per diversa distribuzione spazi interni; |
| 17 | visura catastale post CTU appartamento; |
| 18 | n° 3 ricevute di avvenuta denuncia di variazione appartamento; |
| 19 | interrogazione OMI e Borsino Immobiliare; |
| 20 | APE (Attestato Prestazione Energetica); |
| 21 | copia lettera d'invio alle parti della perizia; |
| 22 | copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali. |

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- stralcio di mappa	(pag. 4);
- Accertamento e classamento	(pagg. 5-6)
- stralcio di visura ante CTU	(pag. 6);
- planimetria catastale e rappresentazione al 1945	(pag. 7);
- stralcio di visura post CTU	(pag. 7);
- planimetria catastale situazione attuale post CTU	(pag. 8);
- mappa d'impianto 1934/36	(pag.11);
- stralcio di PRG vigente, localizzazione e legenda	(pag.12);
- NTA del PRG	(pag.13);
- stralcio Piani Particolareggiati con legenda	(pag.13);
- NTA dei Piani Particolareggiati	(pag.14);
- stralci di PTPR tavole A – B	(pagg.14-15);
- Bando di vendita	(pagg.20)

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

BANDO di VENDITA
(Procedimento R. E. N° 466/2023)
LOTTO UNICO

Appartamento, sito in Comune di Colonna (RM), Via dei Monti, anno di costruzione precedente al 1936, in pessime condizioni con impianti inefficienti, inagibile, sito in zona omogenea "Centro storico" di PRG, interessato da abuso edilizio per modifiche planimetriche compiute senza autorizzazione ed allo stato sanabili, come da perizia.

Non è applicabile l'art.40, c6°, della legge n.47/85, ovvero dell'art. 46, c 5, del DPR n.380/01.

L'immobile pignorato rientra in **zona sismica "2B"** con pericolosità media, dove possono verificarsi forti terremoti; libero. Costituito da: ingresso-scala dipartente dal piano terra ed al piano primo da minuto disimpegno, una stanza multiuso giorno/notte e cucina con accesso al Wc, rispettivamente di altezza m. 2,57; 2,71 e 2,01 e della consistenza: (Su) superficie utile m² 47 circa, *censito in catasto fabbricati del Comune di Colonna (RM) in Via dei Monti, 58, alla M.U. p.lla 122 sub 2, piano T-1°, categoria A/4, cl. 3^, vani 2,5, S. catastale totale m² 52, S. totale escluse aree scoperte m² 52, Rendita € 105,49, in ditta:*

– proprietà 1/1.

L'immobile pignorato **confina** frontalmente con strada di accesso, con p.lla 123 per un lato e per un altro lato con p.lla 120.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 10.100/00
(€diecimilacento/00);

Lì, 14/04/2025

L'Esperto, ausiliare del GE
Geom. Alfredo Bennato