

**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI****G. E. Dott.ssa Raffaella Calvanese**ASTE
GIUDIZIARIE®**E.I. N. 157/2025**ASTE
GIUDIZIARIE®**PROCEDENTE:** -----RIENZA SPV SRL**ESECUTATA:** -----ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO**ASTE
GIUDIZIARIE®**Note introduttive generali**

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 21/02/2026;
- Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario Avv. Valentina Carafa;
- Giuramento del CTU ----- 25/02/2026;
- Espletamenti in atti di nomina (quesiti) dal----- n.1 al n. 24;
- **Fissazione udienza al** ----- **08/07/2026;**
- Deposito relazione di controllo documenti ex art. 567 Cpc----- 25/02/2026;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza)-----08/06/2026;
- *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza* ----- 23/06/2026;
- *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 28/06/2026;
- *Sopralluogo congiunto degli ausiliari e processo verbale del* -----13/03/2026;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:**

Trattasi di porzione di villino bifamiliare, facente parte di un complesso residenziale a doppia schiera speculare, raggiungibile dalla centrale strada privata, comune, che a sua volta trova accesso dotato di cancello pedonale e carrabile, direttamente dalla Via pubblica, sito in territorio di Marino (RM) loc. Santa Maria delle Mole, Via Don Ugo Bassi civ.10, **Int. 15**, semiperiferico rispetto al centro cittadino, è articolato sui piani: interrato, terra, primo e secondo-sottotetto; è munito di piccoli giardini sistemati e prospicienti i lati anteriore di accesso e posteriore della porzione edificata in oggetto, ampio terrazzo terraneo ed un box auto nell'interrato, accessibile da rampa rettilinea che si diparte direttamente dalla via privata e catastalmente distinto.

La porzione immobiliare, **munita** di recinzione, si presenta nel complesso, in normali/buone condizioni di conservazione, tranne alcuni particolari manutentivi di modesta importanza considerati in stima. **L'immobile** è affetto da alcune difformità

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rispetto al progetto approvato in variante, consistente nel cambio verticale effettivo della destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, con opere ed impianti, del piano S1 e porzione contenuta del piano terra, tutto **insanabile**. Al capo "Urbanistica" di questa perizia sono fornite nel merito notizie più esaurienti e dettagliate.

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	2
11°	Provenienza, regime patrimoniale e convenzioni	3
2°a)	Identificazione del bene pignorato	4
2°b)	Confini	4
2°c)	Descrizione sommaria	10
2°d)	Conformità del pignoramento	12
12°	Precisazioni ed espletamenti tecnici	13
13°	Servitù di passaggio	13
3°	Possesso ed occupazione	13
4°	Formalità pregiudizievoli	13
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	13
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	14
7°	Sanabilità edilizia	19
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	20
8°	Censi, livelli ed usi civici	21
9°	Partecipazione condominiale	21
10°	Stima	21
15°	APE	22
16°	Formazione dei lotti	22
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	22
18°	Possesso e detenzione degli immobili, acquisizione documentale	23
	Elenco allegati	23
	Bando di vendita	25

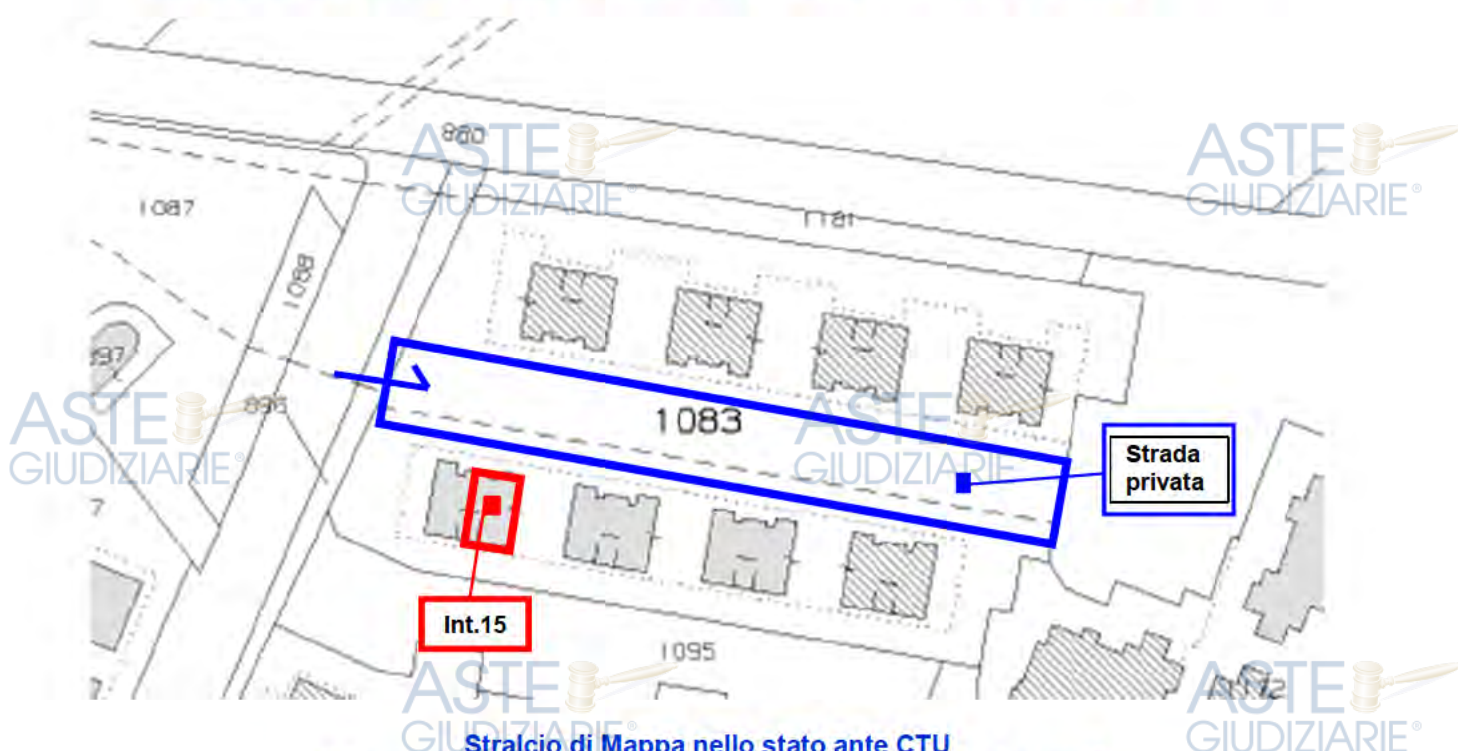
1° quesito- Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc

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 17/04/2025, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal Certificato notarile sostitutivo per notaio Vincenzo Calderini e comprendente nel testo l'identificazione catastale degli immobili eseguiti, nonché dalla relazione preliminare depositata il 25/02/2026, dall'Avv. Valentina Carafa, non sono emersi 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 previsti, inoltre si riscontrano corretti l'indirizzo e tutti i dati catastali inseriti nel pignoramento, appresso nuovamente e correttamente riportati, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili.



Stralcio di Mappa nello stato ante CTU

(L'area con perimetro in rosso evidenzia il villino int.15 e box n.15, nonché quella contornata in azzurro costituisce il viale privato – comune di accesso)

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:

gli immobili pignorati rispettivamente a destinazione abitativa e box auto, sono beni della ditta esegutata:

1. [redacted] C.F.: [redacted]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni;

2. [redacted] C.F.: [redacted]
proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

come a seguito dell'atto di compravendita contro la ditta [redacted] con sede in [redacted] per Notaio Marco Pinardi del 05/11/2020, rep. N. 40948.

Per quanto alla provenienza la [redacted] costruttrice dell'edificio di cui sono parte le unità esegutate, a sua volta acquistava:

- da [redacted] il terreno al F. 14 di Marino p.lla 16 per atto di compravendita del 19/05/1992 rep. 57148 del Notaio A. Bellagamba;

- da [redacted] il terreno al F. 14 di Marino p.lla 45 per atto di compravendita del 24/06/1991 rep. 50066 del Notaio Augusto Bellagamba.

I terreni sopra elencati e quindi il derivante mappale 1083 del foglio 14 di Marino (RM) su cui è ubicato il complessivo cespite pignorato, **non sono più gravati da usi civici.**

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 originaria dell'immobile, accertata dal CTU con il sopralluogo del 13/03/2026 come da verbale e comprendente:

- 1- **Villino sito in Marino (RM), Via Don Ugo Bassi civ. 10, lotto A, int. 15, piani S1 , terra, primo e secondo, già distinto in catasto fabbricati al F. 14, p.lla 1083, sub 24, cat. A/7, cl 2[^], vani 7, superficie catastale totale m²150, escluse aree scoperte m²144, rendita € 723,04;**
- 2- **Box auto sito in Marino (RM), Via Don Ugo Bassi civ. 10, lotto A, n.15, già distinto al F. 14, p.lla 1083, sub 40, cat. C/6, cl 6[^], m²23, superficie catastale totale m²26, rendita € 72,46;**

entrambe in ditta:

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

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

Risposta al 2° quesito - lettera b):

Il villino pignorato confina frontalmente con strada privata di accesso; per un lato con **int. 14**, per altro lato con **int. 16**.

Il box auto pignorato confina frontalmente con strada privata di accesso, verso cui si svolge rettilinea la rampa; nonché per un lato con box auto **n. 14**, per altro lato con piano S1 dell'u.i.u. pignorata **int. 15**.

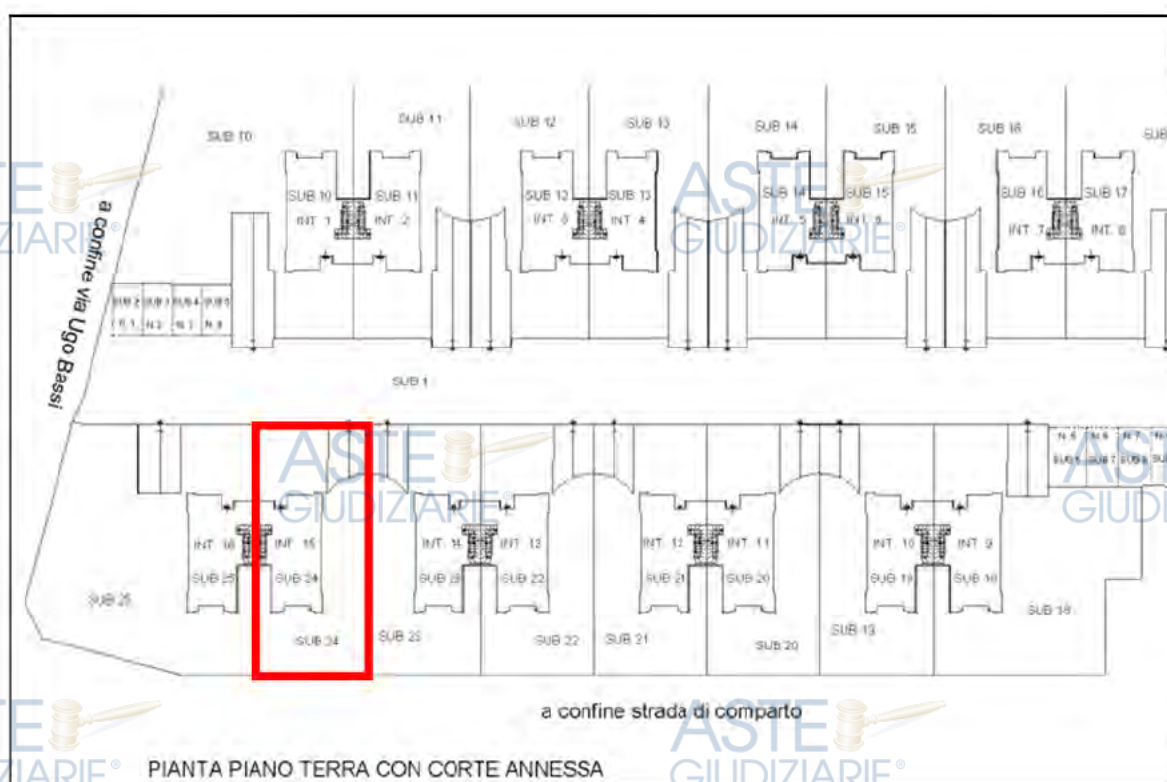
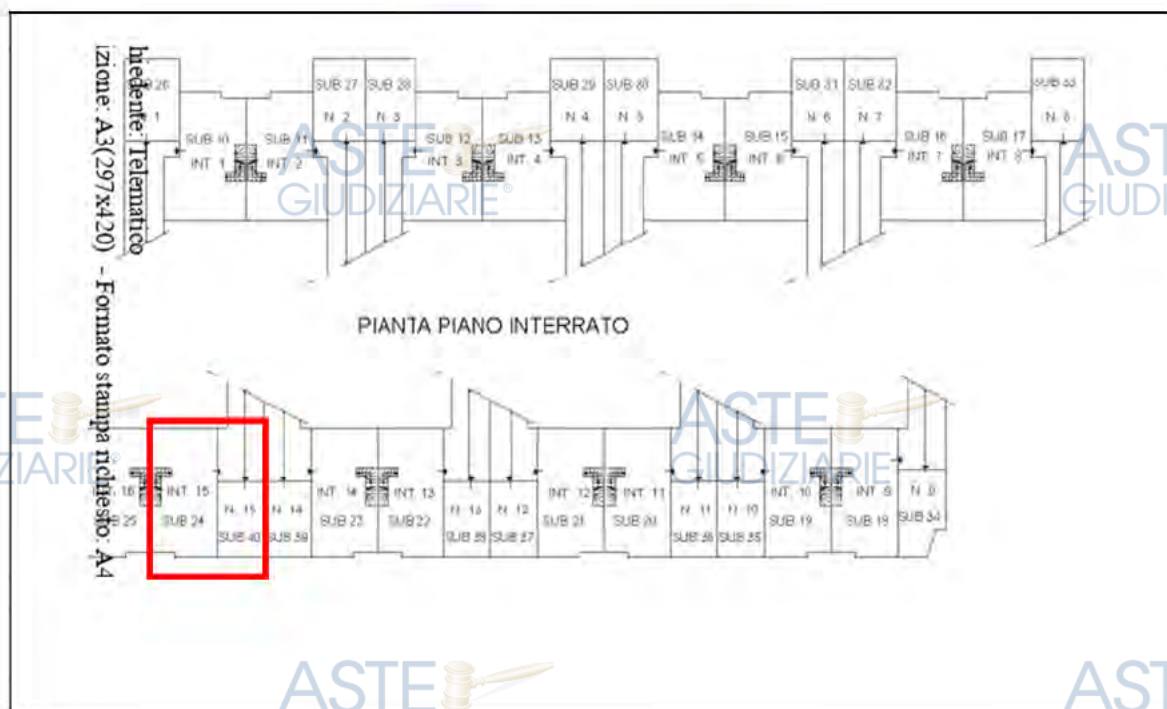
Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è costituito in condominio, cui l'amministratore in carica non ha provveduto per tempo ad inviare al CTU le informazioni ripetutamente richieste ed utili a rispondere esaurientemente al quesito.

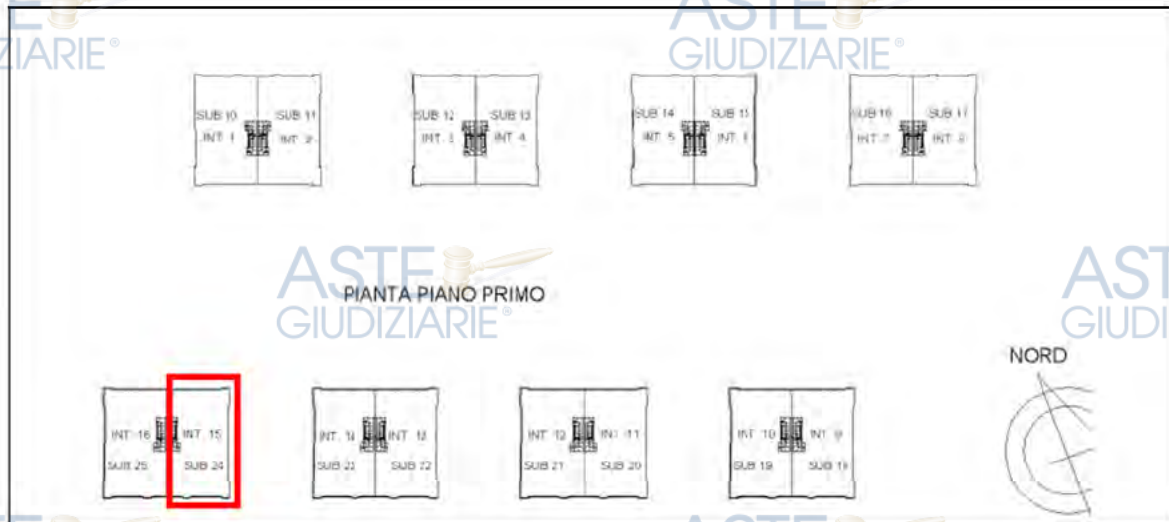
Dalla ispezione telematica in conservatoria di RM2 del 26/06/2026, della trascrizione dell'atto (non disponibile in copia) rep. n. 119126 del 31/05/2016 per dott. Pietro Mazza Notaio in Roma RG n. 27039 - RP 18310 del 09/06/2016 ed allegata alla presente, emerge l'esistenza del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

Dal sopralluogo lo scrivente ausiliare ha comunque potuto dedurre che le parti comuni, generali, riguardano unicamente la strada privata con i marciapiedi, il sistema di scarico reflui, l'illuminazione stradale e la cancellata.

Appena e se ricevuti i dati necessari dall'amministratore del condominio, il CTU provvederà ad integrare il deposito della perizia con le notizie necessarie.

Per quanto alla identificazione catastale, originaria il CTU si riporta al capo precedente, nonché dimostrata **dall'E.P.**, dalla visura e planimetria catastali **ante CTU**, sia del vilino che del box, che rispettivamente seguono:





Uffici
Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Data: 24/02/2026 Ora: 12.56.06

Segue

Visura n.: T229966 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice: E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 14 Particella: 1083 Sub.: 24

INTESTATI

1		(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprietà 1/2 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
1	14	1083	24
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria
			Classe
			Consistenza
			Superficie Catastale
			Rendita
			Variazione del 09/11/2015 - Inerimento in visum dei dati di superficie.

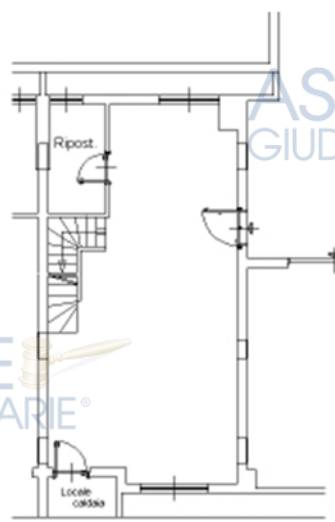
Indirizzo: VIA DON LUGO BASSETTI n. 10 Loto A Interno 15 Piano Tril - 3-51
Natura: Partita
Amenità: Mod.55

Marginali Termini Correlati
Codice Comune E958 - Foglio 14 - Particella 1083

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella
1	14	1083	24
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria
			Classe
			Consistenza
			Superficie Catastale
			Rendita
			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011. Pratiche n. R/11292731 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411, 102011)

Stralcio di visura del villino - ante CTU



Cantina
Pianta Piano Interrato H. 2,70



Pianta piano terra H m. 2,70



Pianta Piano Primo H. 2,70



Pianta Piano Secondo H. 2,20

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice: E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 14 Particella: 1083 Sub.: 40

1	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

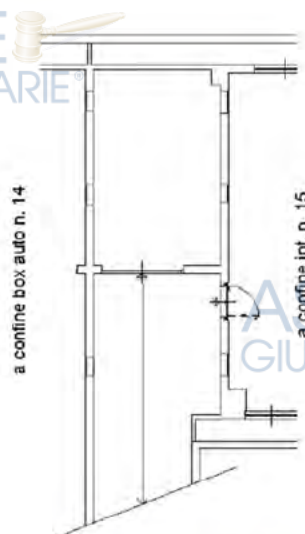
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella
1	14	1083	40
	Sub	Zona Cens.	Micro Zona
		Categoria	Classe
		Consistenza	Superficie Catastale
			Rendita
			Totale: 26 m²
			Euro 72,46
			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo	VIA DON UGO BASSI n. 10 Loto A lotto 15 Piano S1		
Particella		Pianta	Mis. 58
Ammissioni	classamento e rendita sono rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 101/94)		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E958 - Foglio 14 - Particella 1083

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella
1	14	1083	40
	Sub	Zona Cens.	Micro Zona
		Categoria	Classe
		Consistenza	Superficie Catastale
			Rendita
			Euro 72,46
			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 Pratica n. RM1263731 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 180411.1/2011)

Stralcio di visura del box auto



Planimetria catastale del box auto

A seguito del sopralluogo sono emerse delle differenze planimetriche riguardanti solo il villino e pertanto si è reso necessario predisporre e depositare presso il catasto urbano i seguenti espletamenti:

- **variazione catastale Do.c.fa. n. RM0383305 del 25/06/2026** per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione, con nuove planimetrie dei piani formanti l'intera unità abitativa, per le seguenti ragioni:
 - a. cambio della destinazione del piano S1 con opere e impianti da cantina ad appartamento residenziale;
 - b. diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra per demolizione di tramezzo e soppressione del ripostiglio cui la S è inglobata nel soggiorno.

Nonché successiva ed immediata rettifica con **variazione catastale Do.c.fa. n. RM0404461 del 07/07/2026** per una modesta imprecisione sfuggita e riguardante la posizione di due finestre nei grafici planimetrici dei piani 1° e 2°, definitivamente allegati come visura e planimetrie corrette che seguono.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2026

Data: 07/07/2026 Ora: 9.38.33 Segue
Visura n.: T49615 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice: E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 14 Particella: 1083 Sub.: 24

INTERESTATI	(1) Proprietà 1/2 - in regime di separazione dei beni
	(1) Proprietà 1/2 - in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 07/07/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 14 Particella 1083 Sub. 24	Zona Cons. Micro Zona Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 9,5 vani Superficie Catastale Totale: 170 m ² Totale: valore area catastale 170 m ²	Rendita Euro 981,27 VARIAZIONE del 06/07/2026 Posica n. RM0404461 in atti dal 22/02/2026 RETTIFICA DO.C.F.A. PROT. N. 0383/05/2026 (s. 04461/1/2026)
Indirizzo	VIA DON UGO BASSI n. 10 - Lato A Interno 12 Piano 5°-7-1-2		
Scalabilità	Finita		
Amministrazione	Chiusamento e risulta proprio (d.m. 791/94)		

Mappali Termini Correlati
Codice Comune 0758 - Foglio 14 - Particella 1083

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 14 Particella 1083 Sub. 24	Zona Cons. Micro Zona Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 9,5 vani Superficie Catastale Totale: 170 m ² Totale: valore area catastale 170 m ²	Rendita Euro 981,27 VARIAZIONE del 24/06/2026 Posica n. RM0404461 in atti dal 23/06/2026 DIVISA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI STRUTTURATI E DISTRIBUZIONE (s. 38305/1/2026)

Stralcio di visura del villino, a seguito della variazione del CTU



Planimetria catastale del villino post CTU

Il garage pignorato non è stato interessato da alcuna variazione catastale, sebbene solo utilizzato come ripostiglio, mantenendo l'identificativo, la classificazione censuaria e la planimetria già preesistente in banca dati catastale ed illustrata in precedenza. Dalle visure catastali pur conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, l'immobile esecutato, modifica il censimento per superficie e rendita, ma conferma la toponomastica e l'identificazione in catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) in Via Don Ugo Bassi, 10, al F. 14, p.la 1083 sub 24 l'appartamento e sub 40 il box auto, quest'ultimo non interessato a variazioni:

villino sub 24, lotto A - int. 15, piano S1-T-1° e 2°, categoria A/7, cl 2^a, vani 9,5, S. catastale totale m² 170, S. totale escluse aree scoperte m² 168, Rendita € 981,27;

- si conferma in toto l'identificazione del garage pignorato, che nuovamente si riporta, censito in catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) in Via Don Ugo Bassi, 10, al F. 14, p.la 1083, sub 40 lotto A n.15 piano S1, categoria C/6, cl 6^a, m²23, S. catastale m² 26, Rendita € 72,46;

entrambe precisamente e distintamente in ditta:

1. [REDACTED] CF.: [REDACTED]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] CF.: [REDACTED]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, il villino pignorato in particolare, rispetto alla precedente situazione planimetrica e censuaria, presenta le seguenti differenze:

- 1) al piano interrato cambio verticale con opere della destinazione da cantina a residenziale;
- 2) al piano terra **cambio verticale della destinazione da cantina a residenziale** e modesta modifica della distribuzione interna per abbattimento di un tramezzo;

Si ribadisce che, oltre le strutture portanti aderenti e collaborative da cielo a terra ed il tetto in continuità con la porzione edificata, confinante, nonché la strada privata con accessori, l'impianto di smaltimento condominiale delle acque usate e quello elettrico condominiale, l'immobile non registra altre parti comuni con altri fabbricati.

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 il sopralluogo il giorno 13/03/2026 dalle ore 11,00 congiuntamente alla Custode Giudiziaria Avv. Valentina Carafa, che ne ha redatto il processo verbale prima di allontanarsi alle ore 12,00, allegato alla presente, mentre lo scrivente esperto proseguiva fino alle ore 14,00 circa per compiere le operazioni di ricognizione e rilievo delle parti modificate anche esterne, alla presenza dell'esecutato. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso al bene pignorato e della corte esclusiva dell'immobile;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Descrizione

L'edificio bifamiliare di cui è parte il villino pignorato, si erge per tre piani fuori terra, oltre l'interrato, registra la vetustà di quindici anni e costituisce con alcuni altri, uno dei più recenti nuclei residenziali posti sulla parte più settentrionale del quadrante Nord-ovest del Comune di Marino (RM), in loc. Santa Maria delle Mole, su territorio compreso tra Via Goffredo Mameli da un lato e Via Don Ugo Bassi dall'altro.

Proprio da quest'ultima si diparte rettilinea la strada privata di accesso al complesso immobiliare di villette a schiera di cui è parte l'immobile pignorato.



Foto aerea

L'interno 15 perimetrato in giallo ed il complesso immobiliare con la strada privata, centrale, che si dirama dalla Via Don Ugo Bassi a sinistra

Il villino di che trattasi ha entrata indipendente dalla strada privata munita di cancellata e costituisce con altre 15 unità abitative simili e disposte a schiera, un insediamento edilizio, residenziale completamente circoscritto con recinzione.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica della Frazione, che per maggior cautela si preferiscono adottare nello sviluppo della relativa stima allegata a questa perizia.

L'intero edificio presenta ottima conservazione delle facciate e delle parti comuni esterne, forma regolare e copertura mista, prevalentemente a tetto.

Non è esposta alcuna tabella informativa che indichi l'amministratore di condominio in carica, come invece da disciplina, ma secondo quanto appreso nel corso delle operazioni la gestione del condominio è affidata ad un nuovo amministratore.

L'abitazione pignorata si presenta in buone condizioni di conservazione, cui tuttavia sono state riscontrate alcune minute manutenzioni da compiere, che partecipano alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questo è fattivamente composto:

- ✦ **al piano interrato** da soggiorno, angolo cottura, bagno, ripostiglio e scala, oltre al garage raggiungibile da rampa rettilinea e direttamente collegata al viale privato, centrale;
- ✦ **al piano T** da ingresso, soggiorno, bagno, angolo cottura e da vano scala interna che raggiunge i piani superiori, nonché da corte giardino giacente su due lati (anteriore e posteriore) e terrazza;
- ✦ **al piano 1°** da scala, corridoio, tre camere da letto, un balcone e due bagni;
- ✦ **al piano 2°** da locale tecnico, lavatoio e balcone.

Pur oggetto di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, il cespite pignorato mantiene l'identificazione precedente sito in Marino (RM) al F 14, p.lla 1083, sub 24 il villino e sub 40 il garage interrato.

La superficie dell'intero immobile è premessa anche nell'apposita scheda di calcolo, che precede l'elaborato di stima allegato, unitamente alle planimetrie architettoniche verificate ed eseguite dal CTU allo scopo di determinare con sicurezza e precisamente le superfici stimate.

Localizzazione

L'immobile pignorato è quindi ubicato nella periferia di Marino (RM), nella parte nuova della Frazione di Santa Maria delle Mole, che registra la presenza di numerose attività

commerciali nel centro cittadino, agevolmente servito con stazione ferroviaria e dalle linee principali extraurbane 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 buone, ivi compresa la quasi totalità della superficie delle facciate, mentre il giardino retrostante necessita di maggiori e più adeguate manutenzioni.

Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni intrinseche prevalentemente normali/buone e normali per quanto riguarda le condizioni generali ed estrinseche.

Consistenza planimetrica

"Su" m² 141,50

"Snr" esterna (rampa, 2 giardini, terrazza e 2 balconi, ...m² 161,76

"Snr" interna ripostiglio, box auto, loc. tec. e lavatoio..... m² 35,58

H interna:

piano S1 m. 2,70; piano T = m. 2,70; piano 1° = m. 2,70; piano 2° = m. 2,20.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione in villino, il tutto in stato di buona conservazione, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito ed a norma, con particolare riferimento a quello elettrico.

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 di c.a. ed orizzontamenti latero-cementizi armati, non si rileva la presenza di anomalie statiche Q f (quadro fessurativo pari a zero/prossimo allo zero); attualmente al territorio della città di Marino (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 originaria data in atto di pignoramento è corretta; si riafferma che a seguito delle variazioni catastali presentate ed inerenti il cespite pignorato, non si sono determinate modifiche identificative, ma censuarie di rendita rispetto ai precedenti classamenti, che tuttavia non modifica l'inequivocabile distinzione catastale del cespite pignorato e non altera la relativa continuità storica.

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, nonché continui quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU, di variazione catastale per le ragioni spiegate in precedenza. Si precisa inoltre che i lavori sono iniziati il 1°/04/2008 e terminati il 10/01/2011, come rispettivamente riportato da formali comunicazioni depositate agli atti dei corrispondenti fascicoli edilizi, in ultimo la DIA prot. 34212 del 28/07/2009 quale riferimento valutativo e variante al P. di C. n.30/2008 del 12/03/2008.

Per l'effetto si richiama che l'unità abitativa trattata con nuovo DOCFA, posta ai piani S1 - T – 1° e 2°, conferma il sub 24 della **p.lla 1083** del F.14 di Marino (RM) come meglio specificati in precedenza.

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:

il villino pignorato è fornito di accesso autonomo, dalla strada privata, comune. Il terreno su cui sorge l'intero complesso immobiliare al F. 14 di Marino (RM) p.lla 1083 risulta sgravato da uso civico con “Determinazione n°5 del 28/02/2008” come riportato in Permesso di Costruire n.30/2008 rilasciato a seguito della liquidazione pagata dal costruttore “Cristina Srl” ai sensi dell'art 4 LR 27/01/2005 n. 6.

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 occupato dagli esecutati come fissa dimora familiare.

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: Oltre l'atto d'obbligo urbanistico soddisfatto, non risultano altri vincoli od oneri di natura tecnica, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso. altresì 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");

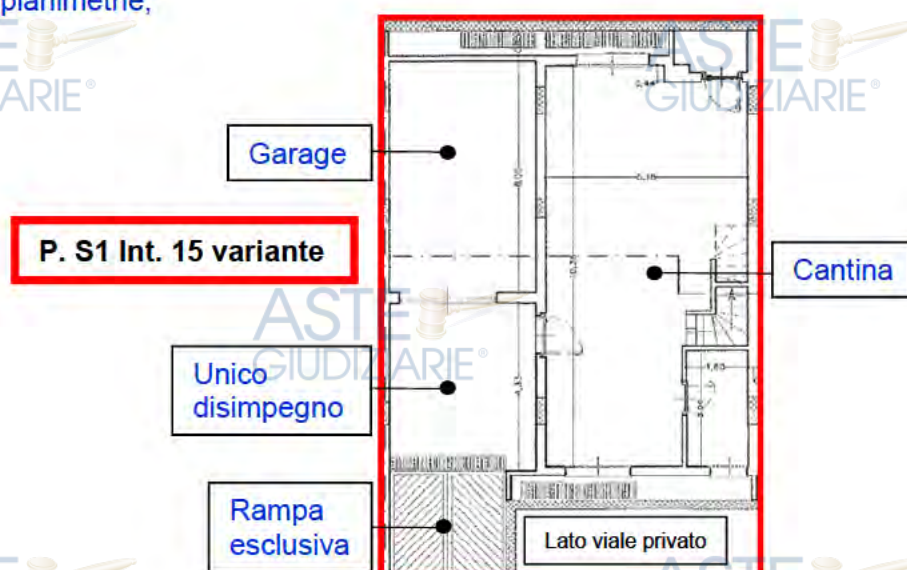
Risposta al 5° quesito: Si richiama la relazione informativa del custode giudiziario.

6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica

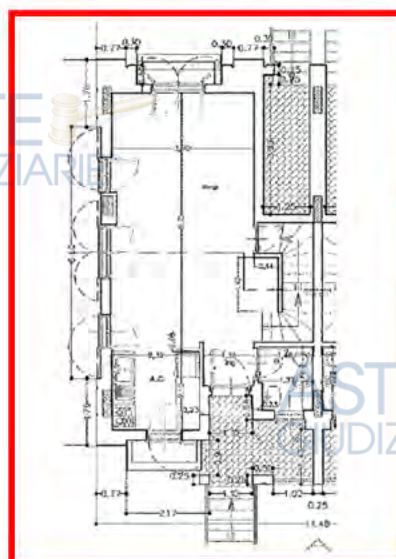
la verifica della **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. C.p.c)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

Risposta al 6° quesito:

la costruzione dell'intero edificio, che comprende l'unità pignorata, fu assentita con Permesso di Costruire n. 30 del 12/3/2008 rilasciato alla ditta "██████████" per la realizzazione di un complesso residenziale a schiera e successiva DIA a variante prot. n.34212 del 28/07/2009, di cui alle seguenti planimetrie;



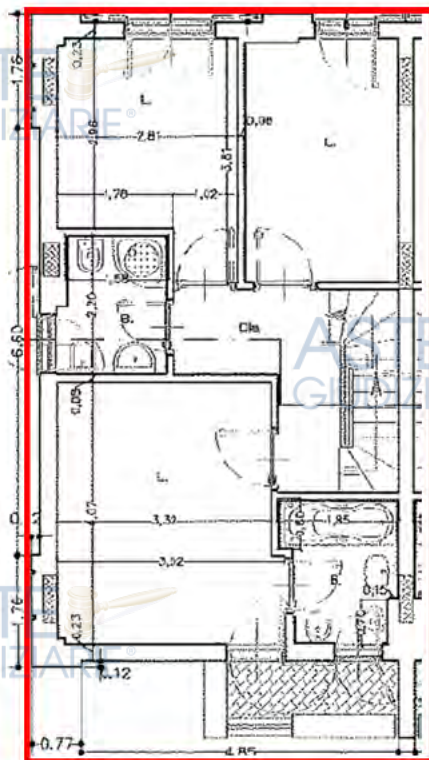
Il piano interrato, derivante dalla DIA a variante del richiamato P. di C. rilasciato, appare costituito da un garage ed una cantina, entrambe accessibili tanto dall'interno quanto dall'esterno.



Int. 15 P.T. Variante

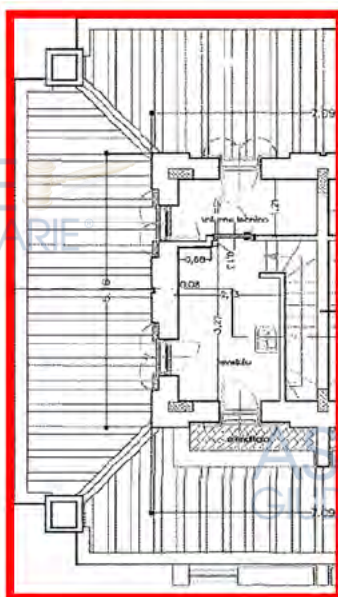
Lato viale privato

Il piano terra, appare in variante costituito da due corti giacenti rispettivamente, rispetto all'edificio, in posizione anteriore da dove è accessibile l'appartamento formato da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno e dalla scala interna, che raggiunge gli altri piani e posteriore, da dove si raggiunge un ripostiglio e la terrazza comunicante col soggiorno.



Int. 15 P. 1° variante

In definitiva il grafico autorizzato a variante prevedeva al piano primo un comodo corridoio – disimpegno direttamente dalle scale, 2 camere singole, un bagno, una camera doppia con bagno esclusivo e balcone.



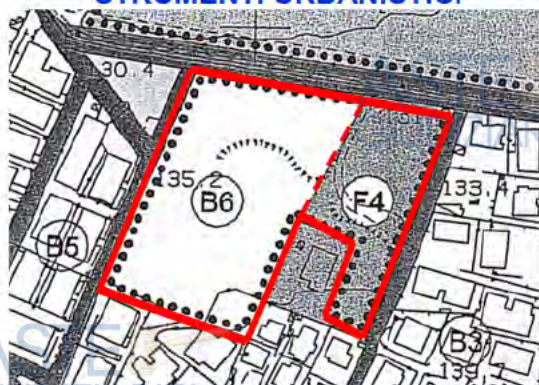
Int. 15 P. 2° variante

In progetto di variante il piano 2° si presenta non abitabile, conformemente ai regolamenti urbanistici, raggiungibile da scala interna proveniente dal piano primo, è rappresentato nel grafico a variante, come in realtà, con tutta la superficie concentrata e finestrata, costituito da locale tecnico, lavatoio e balcone adibito a stenditoio.

Secondo quanto dichiarato dal costruttore in atto di compravendita, l'intero complesso residenziale di cui sono parte gli immobili pignorati, furono interessati da istanza di certificato di agibilità prot. N. 1405 del 12/01/2011, corredata da tutta la documentazione prevista ai sensi di Legge.

Tuttavia al momento dell'accesso agli atti compiuto dal CTU, detta documentazione cercata anche ripetutamente da personale municipale, non è stata trovata.

STRUMENTI URBANISTICI



Stralcio di vigente PRG (sottozona B6 e F4) F 14 p.lla 1083

Il PRG attualmente vigente, fu approvato con DGR n. 994 del 29/10/2004 e DCP n. 11 de 26/05/2005 ed individua il fondo edificato di che trattasi nella sottozona B6 ed F4, edilizia residenziale e servizi, come di seguito:

SOTTOZONA B6 (densità abitativa 80 ab/ha)

La sottozona interessa aree solo parzialmente urbanizzate ed una scarsa edificazione limitrofa ad aree consolidate ed urbanizzate.

L'attuazione è prevista con intervento diretto con obbligo di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie con le seguenti prescrizioni:

- a) - indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare 0,96 mc/mq;
- b) - altezza massima non deve superare i ml 7,50 misurati all'imposta del tetto a sistemazione esterna conclusa;
- c) - copertura totale del fabbricato a tetto con tegole;
- d) - sono vietate costruzioni accessorie;
- e) - non sono ammesse utilizzazioni residenziali nel sottotetto e delle mansarde;
- f) - distacco dalla viabilità principale ml 8,00;
- g) - lungo i confini a fronte della viabilità principale, onde costituire filari di alberi, ma all'interno della proprietà privata è fatto obbligo di piantare alberi con altezza minima di ml 2,50/3,00 ed interesse di ml 8,00;
- h) - gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino salvo i viali di accesso ed eventuali rampe al piano seminterrato;
- i) - la distanza dai confini che non siano quelli indicati al punto g non deve essere inferiore a ml. 5,00;
- l) - le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
- m) - nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali.

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

PUBBLICHE

SOTTOZONA F4

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio - assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali e regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. v. D.M. del 18/12/75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc;
- c) altezza massima ml 10,50;
- d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto 0,20 mq/mq.

Nella sottozona F4 limitrofa al complesso ospedaliero si prevede la realizzazione di una pista per elicotteri.

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo antinquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzole, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

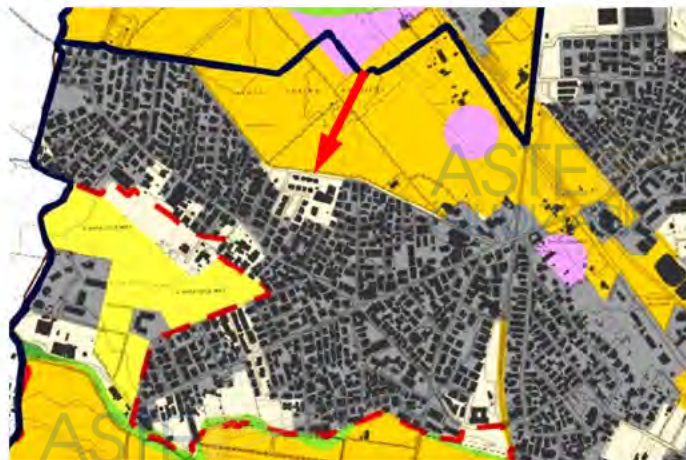
In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,20 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini ml 5;
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) ml. 5;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima ml 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

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 Agrario

	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità



Stralcio della tav. B del PTPR

LEGENDA

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse
art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo
----------	--

Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

t..._001	t.: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo
----------	---

Pertanto la richiamata zona rientra nelle condizioni di vincolo espresse dalle NTA del vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale.

DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il villino di che trattasi, in quanto facente parte del complesso immobiliare assentito è stato interessato da una variante e pertanto è munito di:

- P. di C. n. 30 del 12/03/2008 rilasciato a [REDACTED] per la edificazione di un complesso di n. 8 villini bifamiliari siti in Marino loc. Santa Maria delle Mole, sui fondi distinti in catasto al F. 14 già p.lle 15-16 e 45 Via Don Ugo Bassi,10 (già Via G. Mameli) ricadenti in zona B6 ed F4 di PRG rispettivamente a destinazione residenziale e servizi del PRG comunale;
- Comunicazione del genio Civile di non estrazione della pratica del 18/04/2008;
- Autorizzazione sismica prot. n. 210133 – posizione n. 86884/C del 21/01/2009;
- Nulla Osta igienico sanitario della ASL di RM H del 13/03/2007;
- Comunicazione d'inizio lavori prot. n. 15129 del 01/04/2008;
- DIA in variante prot. n. 34212 del 28/07/2009;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 1399 del 12/01/2011.

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 sono successive all'entrata in vigore delle tre leggi sul condono edilizio.

Dal confronto tra la situazione planimetrica attuale della porzione pignorata di villino e quella descritta nei richiamati titoli abilitativi, sono state riscontrate le seguenti difformità che costituiscono anche abusi edilizi, rispetto i progetti assentiti:

SITUAZIONE REALE DELLA CONFORMITA' ACCERTATA DAL CTU

Sono emerse due difformità, entrambe fondamentali della situazione complessiva, reale, rispettivamente dell'intero piano S1 e l'altra meno estesa al p. terra, rispetto a quella assentita nel progetto di variante, come precisato di seguito:

Al piano interrato:

- a) Abuso edilizio con opere di cambio della destinazione da cantina a soggiorno, cucina e bagno, di natura verticale, non autorizzato;

Al piano terra:

- b) Abuso edilizio con opere di demolizione di tramezzo divisorio e cambio della destinazione da ripostiglio con chiusura del suo accesso dal giardino retrostante a soggiorno, diversa distribuzione degli spazi interni, ed inglobamento della relativa superficie al vano soggiorno;

SANABILITA'

Piano S1 - l'abuso a) commesso con l'esecuzione di opere tese al cambio della destinazione assentita da cantina a residenziale e conseguente modifica distributiva dell'intero piano, rispetto al progetto approvato è insanabile per le seguenti ragioni:

1. Il cambio di destinazione rientra nella casistica inammissibile, verticale, ovvero tra categorie diverse;

2. non è rispettato in rapporto aeroilluminante di legge, in quanto le aperture sono insufficienti a fornire equilibrata presa d'aria e luce diretta, come da calcoli di verifica uniti alla stima allegata;
3. non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari, in quanto non è garantito l'isolamento termico, l'assenza di umidità ed i limiti di esposizione al gas Radon;
4. l'operato non detiene la doppia conformità in quanto difforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione (2011) che al momento dell'attuale accertamento d'Ufficio;
5. la modifica della destinazione da non residenziale a residenziale determina aumento del carico urbanistico, non autorizzato.

Piano terra – l'abuso b) ha interessato un vano ripostiglio di fatto indipendente, per essere stato previsto con accesso dal giardino retrostante e pertanto non rientrando nella destinazione residenziale prevista dal progetto assentito, è insanabile per le seguenti ragioni:

1. Il cambio di destinazione avviene verticalmente, ovvero tra categorie diverse;
2. l'operato non detiene la doppia conformità in quanto difforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione (2011) che al momento dell'attuale accertamento d'Ufficio;
3. la modifica della destinazione da non residenziale a residenziale determina aumento del carico urbanistico, non autorizzato.

Ne consegue che ai sensi degli strumenti urbanistici allora ed attualmente vigenti in Comune di Marino (RM), nonché delle norme regionali attualmente vigenti in materia urbanistica, edilizia, lo stato delle difformità dell'immobile di che trattasi, complessivamente accertate dallo scrivente CTU, è **insanabile**.

Inoltre a causa dell'abuso commesso, l'incidenza economica per la perdita di valore dell'immobile ammonta ad € 213.384,23 (duecentotredicimilatrecentottantaquattro/23).

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:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i documenti tecnici inerenti alle pratiche edilizie di riferimento e precisamente:

1. **un permesso di costruire;**
2. **progetto allegato al P di C;**
3. **DIA in variante;**
4. **Progetto allegato alla DIA in variante;**
5. **Autorizzazione sismica**
6. **N.O. ASL RMH3;**
7. **Lettera d'inizio lavori;**
8. **Lettera di fine lavori.**

Accertamento della sanabilità degli immobili:

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che per le ragioni spiegate al capo precedente, l'immobile pignorato e nuovamente identificato in perizia, presenta alcuni abusi di natura edilizia – urbanistica, **INSANABILI**, come già descritti anche nella risposta al 6° e 7° quesito.

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 al 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto presso il comune di Marino (RM), è emerso che il terreno distinto al F 14 attualmente n°1083 su cui insiste tutto il complesso residenziale, che comprende il bene pignorato, non è più gravato da usi civici, per affrancazione avvenuta, come riportato in premessa al richiamato P. di C. rilasciato.

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 al 9° quesito:

Le parti comuni del condominio sono limitate alla struttura portante, che separa l'immobile pignorato dal resto della bifamiliare e la strada privata, comune con accessori e servizi.

L'amministratore in carica e di recente nomina Signor [REDACTED], rintracciato per le vie brevi dal CTU ed interessato con opportuna PEC all'esigenza di ricevere per tempo le informazioni utili a rispondere al quesito, pur sollecitato non ha provveduto e pertanto, qualora gli dovessero arrivare le notizie attese, lo scrivente provvederà ad eseguirne relativo deposito integrativo agli atti della procedura.

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 in villino con corte e box auto, tutto ricavato dalla stima per € 369.000/00 (€trecentosessantanovemila/00), ovvero commisurato alla quota relativamente pignorata, 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 %% e 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:

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

Nonché le seguenti incidenze economiche già sottratte in stima:

- | | |
|---|--------------|
| • quantificazione spesa per sanatoria ----- | € 0,00; |
| • incidenza vetustà ----- | € 15.105,33; |
| • spesa per i ripristini ----- | € 5.822,20; |
| • spesa per manutenzioni ordinarie ----- | € 6.472,76; |

Lo sviluppo complessivo della stima unitamente alle planimetrie contabili, 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 20260702-058057-70719, prot. n.69354 del 02/07/2026, valido fino al 02-07-2036, che pone l'immobile in **classe B**.

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 è vendibile in un lotto a se stante, in quanto funzionale e comodamente fruibile nella sua distinta interezza.

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:

il villino con pertinenze ed accessori è pignorato per intero, non si presta ad una divisione in natura, sia per il valore intrinseco che esprime, sia per la comoda fruibilità che offre autonomamente.

Si ribadisce che, in ragione della destinazione e della consistenza appare proficuo che l'immobile costituisca un lotto a se stante.

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 ha destinazione residenziale, non è soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78, che prevede la comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza quando il bene o il godimento di un immobile (locazione, vendita, comodato) o parte di esso venga ceduto a terzi, in quanto l'immobile è utilizzato dai proprietari, coniugi allo stato in costanza di matrimonio.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e **schemi di stima** con planimetrie architettoniche;
2. schema perdita di valore per 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. istanza accesso agli atti comunali;
10. permesso di costruire;
11. progetto allegato al P di C;
12. DIA in variante;
13. progetto allegato alla DIA in variante;
14. autorizzazione sismica
15. N.O. ASL RMH3;
16. lettera d'inizio lavori;
17. lettera di fine lavori;
18. Interrogazione OMI e Borsino Immobiliare
19. Corrispondenza con gli Amministratori del Condominio;
20. Do.c.fa. a variazione del villino, con planimetria catastale dei rispettivi piani;
21. ricevuta di avvenuta variazione catastale del villino;
22. visura catastale post CTU del villino;
23. APE (Attestato Prestazione Energetica);
24. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
25. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

Stralcio di mappa	Pag 3
Elaborato planimetrico originario	" 5
Stralcio di visura ante CTU del villino	" 6
Planimetria catastale ante CTU del villino	" 7
Stralcio visura box auto coperto	" 8

Planimetria catastale box auto coperto	“ 8
Stralcio di visura post CTU del villino	“ 9
Planimetria catastale post CTU del villino	“ 9
Foto aerea	“ 11
Planimetrie di progetto dell'immobile	“ 14
Stralcio di PRG vigente e localizzazione	“ 16
NTA di PRG	“ 16
Stralci di PTPR tabelle A e B	“ 17
Bando di vendita	“ 25

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

BANDO di VENDITA
(Procedimento R. E. N° 157/2025)
LOTTO UNICO

Porzione di villino bifamiliare posto ai piani S1,T, 1° e 2° munito di due corti giardinate e box auto, sito in Comune di Marino (RM), loc. Santa Maria delle Mole, Via Don Ugo Bassi civ. n. 10, **anno di costruzione 2011, zona omogenea B di PRG “sottozona B6 ed F4 servizi”**, affetto da due abusi edilizi, difformi dalla normativa vigente in materia ed allo stato insanabili, come meglio spiegato in perizia.

Non è applicabile l'art.40, c 6°, 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; prevalente stato di conservazione buono, compresi impianti; occupato dai proprietari esecutati. Costituito:

- ✚ **al piano interrato** da soggiorno, angolo cottura, bagno, ripostiglio e scala, oltre al garage indipendente, raggiungibile da rampa rettilinea e direttamente collegata al viale privato, centrale;
- ✚ **al piano T** da ingresso, soggiorno, bagno, angolo cottura e da vano scala interna, che raggiunge i piani superiori, nonché da corte giardino giacente su due lati (anteriore e posteriore) e terrazza;
- ✚ **al piano 1°** da scala, corridoio, tre camere da letto, un balcone e due bagni;
- ✚ **al piano 2°** da locale tecnico, lavatoio e balcone.

Della consistenza:

“Su” m² 141,50
“Snr” esterna (rampa, 2 giardini, terrazza e 2 balconi, ...m² 161,76
“Snr” interna ripostiglio, box auto, loc. tec. e lavatoio..... m² 35,58

H interna:

piano S1 m. 2,70; piano T = m. 2,70; piano 1° = m. 2,70; piano 2° = m. 2,20.

Gli immobili esecutati risultano censiti in catasto fabbricati del Comune Marino (RM) in Via Don Ugo Bassi, 10, al F. 14, p.lla 1083 sub 24 l'appartamento e sub 40 il box auto e precisamente:

- villino sub 24, lotto A - int. 15, piano S1-T-1° e 2°, categoria A/7, cl 2^, vani 9,5, S. catastale totale m² 170, S. totale escluse aree scoperte m² 168, Rendita € 981,27;
- si conferma in toto l'identificazione del garage pignorato, che nuovamente si riporta, censito in catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) in Via Don Ugo Bassi, 10, al F. 14, p.lla 1083, sub 40 lotto A n.15 piano S1, categoria C/6, cl 6^, m²23, S. catastale m² 26, Rendita € 72,46;

entrambe precisamente e distintamente in ditta:

1. [REDACTED] CF.: [REDACTED]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] CF.: [REDACTED]
proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Il villino pignorato confina frontalmente con strada privata di accesso; per un lato con int. 14, per altro lato con int.16.

Il box auto pignorato confina frontalmente con strada privata di accesso, verso cui si svolge rettilinea la rampa; nonché per un lato con box auto n. 14, per altro lato con piano S1 dell'u.i.u. pignorata int.15.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 369.000,00
(€ trecentosessantanovemila/00)

Lì, 07/07/2026

L'Esperto, ausiliare del GE
Geom. Alfredo Bennato