



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

E.I. N. 295/20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDENTE: ----- Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

ESECUTATO: -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Note introduttive generali

- Nomina del CTU **Geom. Alfredo Bennato** ----- **il 28-10-2020;**
- Espletamenti in atti di nomina ----- dal n. 1 al n. 24;
- Giuramento del CTU ----- 29-10-2020;
- **Fissazione udienza al** ----- **30-03-2021;**
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc ----- Notaio Andrea Mosca;
- Custode Giudiziario ----- Avv. Michela Del Monaco;
- Deposito della relazione preliminare ----- 14-01-2021;
- Data del sopralluogo congiunto col Custode Giudiziario ----- 22/02/2021;
- Deposito della prima relazione del custode giudiziario ----- 03/03/2021;
- Termini concessi al CTU:
- invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza) ----- 28-02-2021;
- trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza ----- 15-03-2021;
- per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza) ----- 20-03-2021;

////////////////////////////////////

Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:

appartamento posto al piano 1° di un vecchio edificio, che presenta una **conservazione** generale piuttosto **scadente**, sito al civico n. 36, di Via delle Vascarelle, Marino (RM), è composto da ingresso/corridoio, due camere, cucina, bagno ed una **cantina** al piano interrato, raggiungibile dall'esterno. Attualmente è distinto in catasto al **F 22, p.lla 689, sub 505, e sub 506** la cantina, come derivante a seguito della variazione presentata dal CTU. Per quanto all'aspetto urbanistico risulta **difforme dal titolo abilitativo in sanatoria rilasciato, a causa di successive opere interne di modesta entità, eseguite senza autorizzazione, ma sanabili.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

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

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):

Il bene pignorato è posto a piano primo dell'edificio sito in Comune di **Marino - 00047 (RM)**, Via delle Vascarelle civ. n. 36, scala unica, senza interno, munito di cantina al piano interrato.

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):

attualmente l'immobile pignorato, confina per un lato con vano scala comune e per un altro lato con appartamento sub 502 di [REDACTED] salvo altri.



Stralcio di mappa ante CTU

Dagli accertamenti si riscontra che la mappa catastale non riporta l'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato, tuttavia non ricorre la necessità di eseguirne l'inserimento, in quanto quest'ultimo è ben identificato in catasto fabbricati.

Dalla visura e planimetria catastali attuali, che rispettivamente seguono, ovvero nella identificazione anteriore alla variazione catastale eseguita e presentata dal CTU,

l'immobile esecutato risultava censito in catasto fabbricati del Comune di Marino (RM)

Via delle Vascarelle, s.n.c., in catasto al F. 22, p.lla 689, sub 503, p. S1 e 1°, categoria A/4, classe 3^a, vani 4, S. catastale totale m² 52, S. totale escluse aree

Data: 21/01/2021 - n. T113148 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0036156 del 10/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marino

Via Delle Vascarelle

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 689

Subalterno: 503

Compilata da:

Fabrizio Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8429

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano: Seminterrato



Altra
Proprietà

Altra
Proprietà

Destinazione: Abitazione
Piano: Primo
H.m.: 2,88 ml



Altra
Proprietà

Altra
Proprietà



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2021 - n. T113148 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale p. S1 E 1° - ante CTU -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2021

Data: 23/03/2021 - Ora: 15.26.12 Segue
Visura n.: T289520 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice: E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 689 Sub.: 505
INTESTATO	
1	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 22/03/2021											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		22	689	505			A/4	3	4 vani	Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte*: 49 m²	Euro 247,90

Indirizzo: VIA DELLE VASCARELLE n. 36 piano: 1;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situaz
N.
1
DATI

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/03/2021

Data: 23/03/2021 - Ora: 15.27.43 Segue
Visura n.: T290486 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARINO (Codice: E958)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 22 Particella: 689 Sub.: 506
INTESTATO	
1	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 22/03/2021											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		22	689	506			C/2	7	8 m²	Totale: 10 m²	Euro 40,49

Indirizzo: VIA DELLE VASCARELLE n. 36 piano: S1;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Stralcio di visura della cantina, successiva alla variazione del CTU

Dalle visure catastali conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, inserite di seguito, l'immobile esecutato risulta quindi censito in catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) in Via delle Vascarelle n. 36, al F. 22, p.la 689:

- **appartamento sub 505**, piano 1°, categoria A/4, Cl 3^a, di consistenza vani 4 e S. catastale totale m² 51,00, S. escluse aree scoperte m² 49, rendita € 247,90;
- **cantina sub 506**, piano S1, categoria C/2, Cl 7^a, consistenza m² 8, S. catastale totale m² 10, rendita € 40,49;

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Marino	
Via Delle Vascarelle _____ civ. 36	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bennato Alfredo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 22	Prov. Roma
Particella: 689	N. 4890
Subalterno: 505	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

APPARTAMENTO
PIANO PRIMO
H=m 2,79



Planimetria catastale dell'appartamento post CTU –

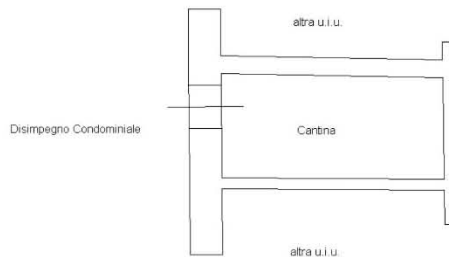
Precisando che a seguito di nuove disposizioni catastali inerenti autonomo censimento (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 01/02/2016 ed ulteriori chiarimenti ed istruzioni diramate dalla direzione centrale dell'A. delle E. servizi catastali, prot. N. 6688 del 10/06/2020), le cantine: " con accesso diretto da strada o da parti comuni del fabbricato sono funzionalmente autonome e suscettibili di reddito proprio " pertanto debbono essere censite separatamente.

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

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Marino	
Via Delle Vascarelle	civ. 36
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bennato Alfredo
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 689	Geometri
Subalterno: 506	Prov. Roma N. 4890

CANTINA
PIANO SEMINTERRATO
H=m 2,80



Planimetria catastale della cantina post CTU

Con l'attuale aggiornamento catastale prodotto dal CTU, l'immobile pignorato presenta, rispetto alla precedente visura:

- 1) modeste differenze della S utile interna, ovvero di poco minore;
 - 2) attribuzione del numero civico;
 - 3) rendita attribuita all'appartamento di € 247,90 ed alla cantina di € 40,49;
- pertanto con l'aumento della rendita pari a quella della cantina.

Oltre le strutture portanti miste, l'andito di accesso alle cantine del piano S1, la terrazza di copertura, accessibile dal corridoio comune del piano primo con scala retrattile, non vi sono altre pertinenze e/o aree esterne comuni. Altresì non risulta costituito condominio, non sono definite le tabelle millesimali e conseguentemente non sussiste la quota millesimale.

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 22-02-2021, congiunto con il Custode giudiziario Avv. Michela Del Monaco dalle ore 10:30, che terminava alle 10:56, proseguendo nelle operazioni peritali fino alle ore 11:20, alla presenza della esecutata, rilevando differenze planimetriche riguardanti in particolare la distribuzione della cucina e del bagno.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, della corte e degli anditi esterni di pertinenza comune ed infine interna all'immobile esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

Tutto è annotato nel processo verbale allegato alla presente relazione.



Foto aerea con posizione dell'appartamento pignorato rispetto all'edificio di cui è parte

Descrizione

L'appartamento pignorato sito in Marino (RM), si svolge con altri, al piano primo di un vecchio edificio, che si erge di soli due piani fuori terra ed in posizione centrale rispetto all'isolato di appartenenza.

L'intero complesso presenta **conservazione piuttosto scadente, forma irregolare e murature fuori squadra.**

L'unità interessata è raggiungibile da Via delle Vascarelle, costituita da una carreggiata stretta, di fatto con tratti a senso unico alternato ed andamento sinuoso sul colle, che caratterizza la giacitura del terreno circostante, anche con la presenza di costruzioni isolate.

In particolare nei pressi del civico n. 36 d'ingresso alle scale che portano al piano primo, non è possibile parcheggiare veicoli.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, due camere, cucina, bagno ed una cantina al piano interrato, raggiungibile dall'esterno.

A seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, l'immobile è distinto in catasto al F 22, p.lla 689, sub 505 l'appartamento e sub 506 la cantina.

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

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona agricola, piuttosto periferica, lontana da quelle più commerciali del centro cittadino, non agevolmente servita dalle linee principali extraurbane di collegamento pubblico, tutto non essenziale e rilevante ai fini della stima, poiché già da tempo, l'autovettura privata è d'uso diffuso e comune.

Le condizioni intrinseche dell'immobile sono scadenti, ivi comprese quelle delle facciate.

Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a **condizioni medie: normali**.

Consistenza planimetrica

"Su" ----- m² 40,93

"Snr"

esterna (balcone) ----- m² 7,61

interna (cantina) ----- m² 7,87

H interna

abitazione ----- m 2,79

cantina ----- m 2,80

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile è tuttavia completo di tutti gli elementi costitutivi, propri ad una singola abitazione, con struttura muraria mista, il tutto in stato di scadente conservazione, sebbene oggetto di parziale ristrutturazione eseguita nell'anno 2009, che ha riguardato essenzialmente i pavimenti delle stanze e dei servizi, oltre l'impianto elettrico che si palesa di più recente fattezze e dotato di salvavita. L'immobile è provvisto di tutti gli impianti, e scarico dei reflui, in particolare il riscaldamento avviene attraverso climatizzatori posti nelle stanze.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di ripristino, nella fattispecie pari ad € 4.611,83, che per le manutenzioni, ancorate al coefficiente d'uso, in funzione della vetustà, per l'importo di € 2.735,25, entrambe già avvenute in stima.

Dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito nella elevazione da struttura portante mista, non si rileva la presenza di anomalie statiche; attualmente al territorio della città di Marino (RM) è attribuita la classificazione sismica "2B", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

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 o 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 all'immobile esecutato,

1^a sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altre iscrizioni - non risultano altre iscrizioni oltre quelle declinate in certificato notarile sostitutivo ex art. 567 Cpc;
- per altri pignoramenti:
 - non risultano ancora altri pignoramenti attivi, successivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli – per gli stessi motivi di cui sopra, non risultano ancora altre trascrizioni pregiudizievoli.

2^a sezione - Per i vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente:

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali e/o altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria, a carico dell'immobile pignorato;
- atti di asservimento urbanistici – non risultano atti di asservimento urbanistico;
- 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 formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, 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'intero edificio, che comprende l'unità pignorata, fu assentita con **Licenza Edilizia n. 2591 del 27/03/1951**, (che all'accesso agli atti non è stato possibile visionare, perché fuori posto o perduta).

Successivamente a causa delle difformità costitutesi entro il 01/09/1967, fu presentata dall'allora proprietario [REDACTED] la domanda di sanatoria ex Legge 47/85, prot. N. 6947 del 21/03/1987, per frazionamento ed ampliamento della superficie utile di una porzione di fabbricato residenziale, cui corrisponde la Concessione edilizia in sanatoria n.3884/S del 06/08/2009, rilasciata alla nuova ed al [REDACTED]

STRUMENTI URBANISTICI

Il Comune di Marino è dotato di Variante al PRG, approvata dal Comitato di controllo regionale del Lazio a condizione che venissero inserite le maggiori prescrizioni imposte, poi ottemperate dall'AC, cui seguiva l'approvazione con Deliberazione di CS n. 88 del 29/07/05.

In particolare la tavola cartografica del PRG individua il fondo edificato in zona omogenea E agricola, di cui agli artt. 34 e 55 delle relative NTA, come evidente dallo stesso grafico riportato sotto.



Dette norme prescrivono:

ART. 34

ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. 38 / 99 e dalla successiva L.R. 8 / 03.

Omissis

Art. 54 (L. R. 38 / 99 – L.R. 8 / 03)

Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

Fatto salvo quanto previsto dalle L.R. 6 ottobre 1997, N° 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, N° 36 e 6 luglio 1998, N° 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

Ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodottivi, nonché ad attività connesse e compatibili;

Ogni lottizzazione a scopo edilizio;

L'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Art. 55

Edificazione in zona agricola

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'art. 56.

Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e

ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario.

Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare il rapporto di 0,01 mq per mq fino al massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

L'unità aziendale minima non può in ogni caso essere fissata al di sotto di 10 mila mq. in mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila mq. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di venti mq per ogni 5 mila mq di terreno e di un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

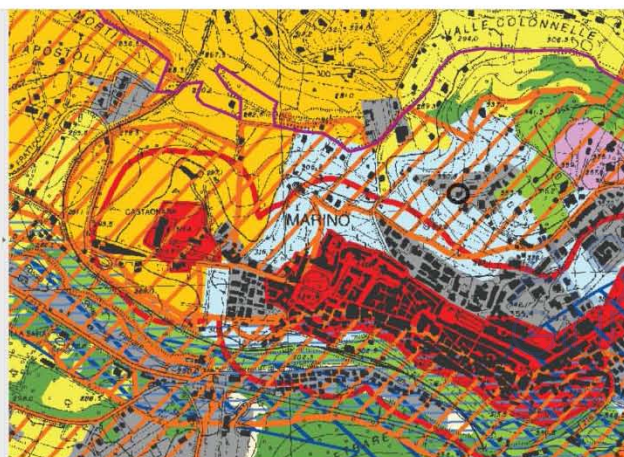
Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei Comuni con popolazione inferiore a 2 mila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 mq, con altezza massima di 2,30 ml calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1500 mq, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno 3 anni alla data della richiesta ad edificare.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art. 57.

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:



**Stralcio della tav. C del PTPR**

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 fabbricato pignorato è munito del seguente titolo abilitativo: **Licenza Edilizia n. 2591 del 27/03/1951**, per la realizzazione di un edificio residenziale e successiva Concessione in sanatoria n. 3884/S.

Tuttavia all'esame della conformità urbanistica ed edilizia, lo stesso immobile si palesa difforme, per altre difformità intervenute.

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:

dal confronto tra la situazione planimetrica attuale e quella descritta nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 3884/S del 06/08/2009, sono state riscontrate delle differenze, che costituiscono anche difformità, in particolare per la costruzione di un tramezzo tra la cucina ed il bagno. Detta difformità è sanabile con la presentazione all'UTC di una SCIA in sanatoria con l'applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001, in quanto sussiste doppia conformità, ovvero al momento della realizzazione ed al momento della domanda. Alla sanatoria delle difformità riscontrate corrisponde un costo totale di € 4.000/00 circa, comprensivo delle spese tecniche, tutto già detratto in stima dal valore dell'immobile.

Inoltre 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.

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 in copia semplice, inerenti alla pratica edilizia di riferimento e precisamente:

1. Domanda di condono edilizio L. 47/1985 Mod. A e Mod. R prot. N. 6947 del 21/03/1987;
2. Concessione edilizia in sanatoria n. 3884/S del 06/08/2009, con allegato il progetto ante e post operam;

Accertamento della sanabilità dell'immobile:

DIFFORME, allo stato SANABILE

tramite SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

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

alcune modeste difformità di natura edilizia – urbanistica, tuttavia sanabili nei modi descritti anche nella risposta al 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, è emerso che il terreno sito in Marino (RM) distinto al F 22 p.la 689 su cui insiste l'edificio che comprende il bene pignorato, non è gravato da censi, livelli, usi civici.

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 sono costituite dalla struttura portante, che separa l'immobile pignorato dal resto dell'edificio, dal vano scala con corridoio di accesso comune agli appartamenti del piano primo, dal disimpegno posto di fronte alle cantine del piano S1 (già denominato cortiletto coperto nella donazione dell'11/04/1968) dalla terrazza di copertura, raggiungibile da scala retrattile posta nel corridoio comune del piano primo e da due corti, rispettivamente descritte al capo VI delle donazioni per Notaio A. Badia, rep. 23974 dell'11/04/1968, lettere b) ed e):

- di **m²24 circa**, cui la descrizione riportata nel richiamato atto di donazione, non consente d'individuare l'esatta posizione, né l'attuale mappale precisamente corrispondente;
- e di **m²28 circa**, attualmente identificata in catasto terreni col n. 690 del Foglio 22 di Marino (RM), vigneto di 2^a classe.

Inoltre non risulta essere costituito condominio, nonché sono inesistenti le quote millesimali.

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 calcolato in stima di € 67.000/00 (€ sessanta settemila/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. 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 5805721000418128, valido fino al 22-03-2031, 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: è proficuo vendere l'immobile pignorato in unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile.

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:

si ribadisce che in ragione della consistenza generale, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare sia pignorato in unico lotto.

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, è occupato dalla proprietaria, esecutata e pertanto non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e, secondo quanto logicamente desumibile, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

19) Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. calcolo delle superfici e schemi di stima con planimetria architettonica;

- 
2. quantificazione abuso edilizio;
 3. rilievo fotografico;
 4. verbale di accesso;
 5. istanza accesso agli atti amministrativi;
 6. domanda di condono edilizio L. 47/85
 7. concessione edilizia in sanatoria n. 3884/S;
 8. stralcio di progetto assentito (testata e planimetria p.1°);
 9. visura dell'immobile ante CTU;
 10. planimetria catastale ante CTU;
 11. elaborato Docfa di 2 variazioni catastali, con 2 planimetrie catastali del CTU;
 12. ricevuta di avvenuta variazione catastale;
 13. visura catastale post CTU dell'appartamento pignorato sub 505;
 14. visura catastale post CTU della cantina pignorata sub 506;
 15. visure del confinante;
 16. ispezione ipotecaria;
 17. atto di proprietà;
 18. atto di provenienza;
 19. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
 20. APE (Attestato Prestazione Energetica);
 21. copia invio alle parti della perizia;
 22. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

Sono inoltre inseriti nel testo della perizia

- Stralcio di mappa ante CTU (pag. 4);
 - Stralcio di visura ante CTU (pag. 4);
 - Planimetria catastale piano S1 e 1° ante CTU (pag. 5);
 - Stralcio di visure successive alla CTU (pag. 6);
 - Planimetria catastale dell'appartamento successiva alla CTU (pag. 7);
 - Planimetria catastale della cantina successiva alla CTU (pag. 8);
 - Foto aerea (pag. 9);
 - Stralcio di PRG e localizzazione (pag. 13);
 - NTA del PRG (pag. 13);
 - Stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 14 e 15).
- 

L'Esperto
Geom. Alfredo Bennato

(Procedimento R. E. n° 295/2020)

LOTTO UNICO

BANDO di VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento in periferia, parte di un vecchio edificio sito al civico n. 36 di Via delle Vascarelle, in Marino (RM) distinto in catasto fabbricati al F. 22, p.lla 689, sub 505, piano 1°, categoria A/4, Cl 3^a, di consistenza vani 4 e S. catastale totale m² 51,00, S. escluse aree scoperte m² 49, rendita € 247,90 e cantina sub 506, piano S1, categoria C/2, Cl 7^a, consistenza m² 8, S. catastale totale m² 10, rendita € 40,49;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' composto al piano primo da ingresso/corridoio, due camere, cucina, bagno e balcone nonché da una **cantina** al piano seminterrato, raggiungibile dall'esterno, tutto delle dimensioni: "Su interna" piano 1° m²40,93; "Snr" m²7,61 (balcone) e m²7,87 (cantina); H interna m 2,79 l'appartamento e m 2,80 la cantina, non vi è possibilità di parcheggio esterno nelle vicinanze dell'immobile.

Zona agricola "E2" di PRG, *difforme dal titolo abilitativo in sanatoria rilasciato, per successive opere interne di modesta entità, eseguite senza autorizzazione, ma sanabili ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001.*

Anno di costruzione 1951 e di modesta, parziale ristrutturazione del 2009 circa.

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.

L'immobile pignorato rientra in zona sismica "2B" con pericolosità media.

Prevalente stato di conservazione scadente degli elementi costitutivi, compresi impianti;

Il terreno sede dell'edificio non è gravato da usi civici.

Confina per un lato con vano scala comune e per un altro lato con appartamento sub 502 di [REDACTED] salvo altri.

L'accesso avviene da corridoio comune del piano primo e da scala condominiale direttamente prospiciente il vico ad uso pubblico, che si dirama dalla dorsale principale, ma stretta.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 67.000,00

(€ sessantasette mila/00);

Lì, 23 marzo 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Espresso
Geom. Alfredo Bennato

ASTE
GIUDIZIARIE.it