



## **TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI**

**G. E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino**

**E.I. N. 274/2021**

**PROCEDENTE:** ----- Condominio Colle Fontana n. 10/A Lariano (RM)  
**INTERVENUTA** ----- doValue SpA CF: 00390840239, con sede in Verona, nella  
qualità di procuratrice mandataria di BCC NPL s2020 srl con sede in Conegliano (TV)

**ESECUTATA:** -----

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

#### **LOTTO UNICO**

#### **Note introduttive generali**

- Nomina del CTU Geom. Alfredo Bennato ----- 13/10/2021;
  - Delegato al controllo ex art. 567 Cpc e custode giudiziario ----- Avv. Raffaella Dorigo;
  - Giuramento del CTU ----- 20/10/2021;
  - Espletamenti in atti di nomina dal ----- n. 1 al n. 24;
  - Fissazione udienza al ----- 15/02/2022;
  - Deposito della relazione preliminare del delegato ----- 15/12/2021;
  - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ----- 16/01/2022;
  - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza* ----- 31/01/2022;
  - *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- 05/02/2022;
- A seguito d'istanza di proroga del CTU, autorizzata, il GE disponeva i seguenti nuovi termini:
- **Nuova fissazione udienza per il giorno** ----- **10/05/2022**;
  - Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ----- 10/04/2022;
  - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza* ----- 26/04/2022;
  - *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- **30/04/2022**.
- A seguito d'istanza di proroga del CTU, autorizzata, conseguono i seguenti nuovi termini:
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza ) ----- 14/06/2022;
  - *Termine trasmissione note al CTU (gg. 15 prima dell'udienza* ----- 29/06/2022;
  - *Termine per il deposito della perizia (gg. 10 prima dell'udienza)* ----- **04/07/2022**;
  - **Differimento udienza ore 12:00 del** ----- **14/07/2022**.

#### **Descrizione sintetica dell'immobile pignorato:**

Trattasi di porzione di villino plurifamiliare, raggiungibile da corte condominiale, che trova accesso direttamente dalla Via pubblica, sito in Lariano (RM) Via Colle Fontana civ. 10/A, periferico rispetto al centro cittadino, della Su interna di m<sup>2</sup> 171,15; Snr interna di m<sup>2</sup> 38,93 compreso il box e Snr esterna di m<sup>2</sup> 325,22 compresi due balconi. Il cespite pignorato è munito quindi di corte recintata e giardino, dotata di cancelli pedonale e carrabile per il box, disposto ai piani: interrato, terra e primo/sottotetto in buone/ottime condizioni di conservazione, tranne alcuni particolari di modesta importanza considerati in stima. Oggetto di abusi edilizi difforni dalle norme e regolamenti urbanistici vigenti e quindi insanabili (*aumento di S e V nonché CDU con opere e delle sistemazioni sottoripa di contenimento del giardino*), oltre modifiche non autorizzate e inutilmente sanabili (*diversa distribuzione degli spazi interni del deposito S1 ed esterni del giardino*).



## INDICE

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

N°	<b>Capitolo</b>	pag
	<b>Del bene come pignorato</b>	
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	12
3°	Possesso ed occupazione	12
4°	Formalità pregiudizievoli	12
5°	Vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili	12
6°	Conformità edilizia ed urbanistica	13
7°	Sanabilità edilizia	21
14°	Acquisizione documenti e precisazione dei costi	22
8°	Censi, livelli ed usi civici	22
9°	Partecipazione condominiale	22
10°	Stima	23
15°	APE	23
16°	Formazione dei lotti	23
17°	Quota pignorata, divisibilità, espletamenti	24
18°	Possesso e detenzione degli'immobili, acquisizione documentale	24
	Elenco allegati	24
	Bando di vendita	26

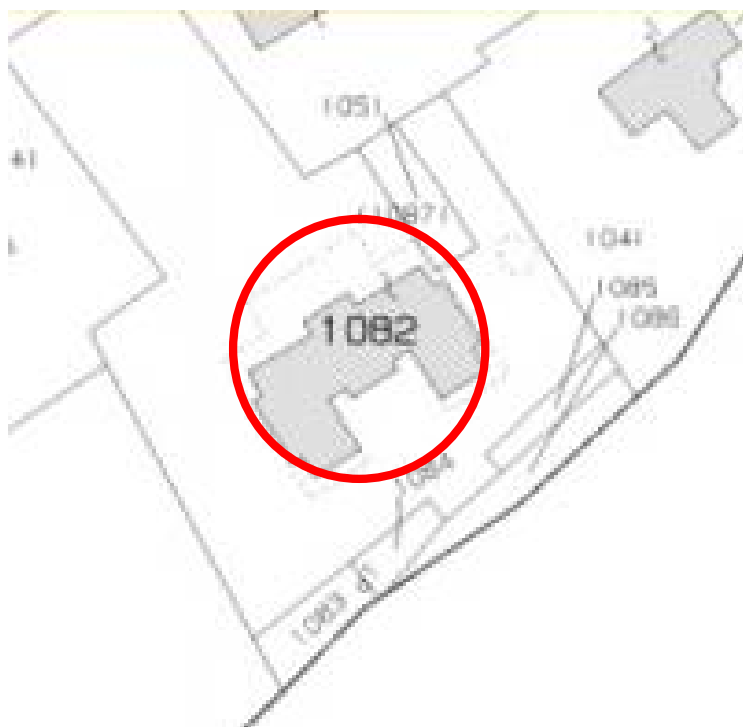


### **1° quesito- Completezza della documentazione art. 567 - c 2, Cpc**

*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, ai sensi dell'art. 567, c.2 Cpc, come formata dal solo Certificato ipotecario n. 1077004/2021 di n. 54 pagine, degli immobili eseguiti rilasciato dall'AdE UP di RM – Territorio SPI di Velletri, comprendente l'identificazione catastale riportata nel testo e dalla relazione preliminare dell'Avv. Raffaella Dorigo, delegata all'esame della stessa, **depositata il 15/12/2021**, non emergono elementi ostativi all'avvio ed al compimento delle normali operazioni peritali d'Ufficio, in quanto la documentazione essenziale, prodotta ed ivi elencata, risulta depositata nei termini previsti, nonché si riscontrano corretti tutti i dati catastali identificativi inseriti nel pignoramento ad eccezione della classe e della rendita del box, appresso riportati correttamente, atti alla inequivocabile identificazione degli immobili, che si riportano al capo successivo.



Stralcio di Mappa nello stato ante CTU

### **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, verificarsi, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali (link "titolarità dell'immobile" - sezione "regime patrimoniale");*



### Risposta all' 11° quesito:

l'immobile pignorato a destinazione abitativa, è per l'intero bene personale della esecutata, coniugata in separazione dei beni al momento dell'acquisto, avvenuto con atto di compravendita per Notaio S. Mariconda di Genzano il 21/12/2006 rep. N. 3521. Attualmente la pignorata è in costanza di matrimonio. Per quanto alla provenienza la " S.E.F. Srl, costruttrice dell'edificio di cui sono parte le due unità esecutate, acquistava la seguente porzione immobiliare sita in Comune di Lariano e precisamente terreno di m<sup>2</sup> 3.090, avente accesso sia da Via dei Platani, che da via Colle Fontana, confinante con proprietà e dette vie, salvo altri, censito in catasto terreni al foglio 24, particelle:

- a) **378** vigneto di cl.2<sup>^</sup>, are 28,20, RD 40,05, RA 23,30;
- b) **591** vigneto di cl.4<sup>^</sup>, are 1,60, RD 0,74, RA 0,66;
- c) **1051** vigneto di cl. 2<sup>^</sup>, are 1,10, RD 1,10, RA 0,91,

con atto a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma in data 11/01/2005 rep. N. 198088, registrato a Roma 2 il 12/05/2005 al n. 802 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Velletri, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 22/02/2005 al n. 694 di formalità.

### 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 e completa identificazione originaria degli immobili, accertata dal CTU con sopralluogo del 28/03/22 come da verbale del custode giudiziario: siti in **Lariano (RM), Strada Storica Colle Fontana snc, in catasto al F. 24, p.IIa 1082:**

- **l'appartamento, int. 4, al sub 7, p. S1/T/1°, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 5, S. catastale totale m<sup>2</sup> 72, S. totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72, Rendita € 464,81;**
- **il box auto int. n. 4, sub 14, piano S1, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 15, Rendita € 28,66.**

Il tutto in ditta

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"),

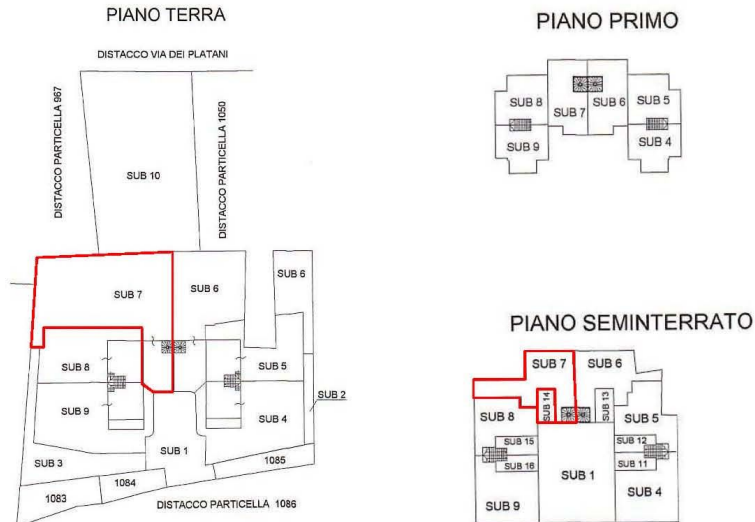
#### Risposta al 2° quesito - lettera b):

Posto che l'immobile pignorato non detiene quota millesimale di pertinenze comuni come sopra evidenziate, confina salvo altri:

a)

L'identificazione catastale, originaria è già riportata al capo precedente, nonché dimostrata **dall'E.P.**, dalla visura e planimetria catastali **ante CTU**, che rispettivamente seguono:





Elaborato Planimetrico ante CTU

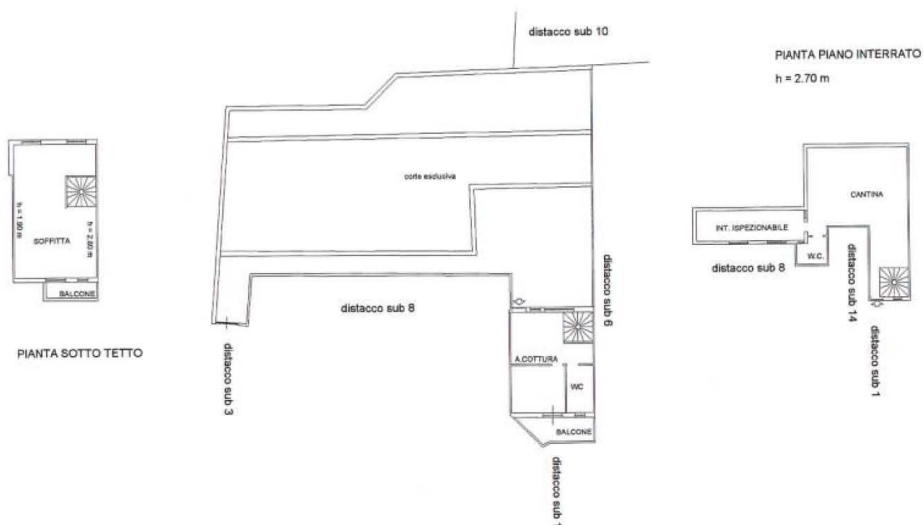


Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2022

Data: 22/03/2022 - Ora: 18.56.50 Segue  
Visura n.: T420271 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di LARIANO ( Codice: M207)										
		Provincia di ROMA										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 24 Particella: 1082 Sub.: 7										
<b>INTESTATO</b>												
1		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni										
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	24	1082	7			A/7	3	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 72 m <sup>2</sup>	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		STRADA STORICA COLLE FONTANA SNC piano: S1-T-1 interno: 4; in corso con prot. RM0091740/2007 del 26/01/2007										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		Mod.58				
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Stralcio di visura del villino - ante CTU

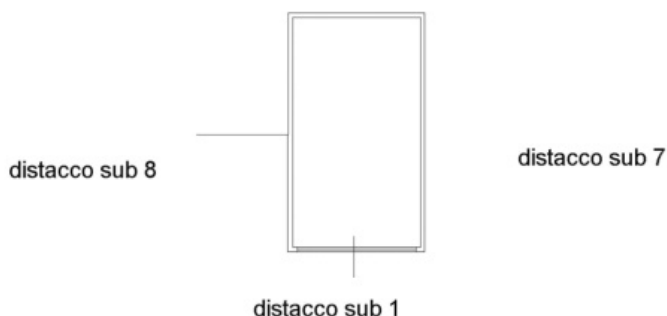


Planimetria catastale del villino - ante CTU

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	24	1082	14			C/6	2	15 m <sup>2</sup>		Euro 28,66	COSTITUZIONE del 29/11/2006 protocollo n. RM0949037 in atti dal 29/11/2006 COSTITUZIONE (n. 14863.1/2006)
Indirizzo		, STRADA STORICA COLLE FONTANA SNC piano: S1 interno: 4;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

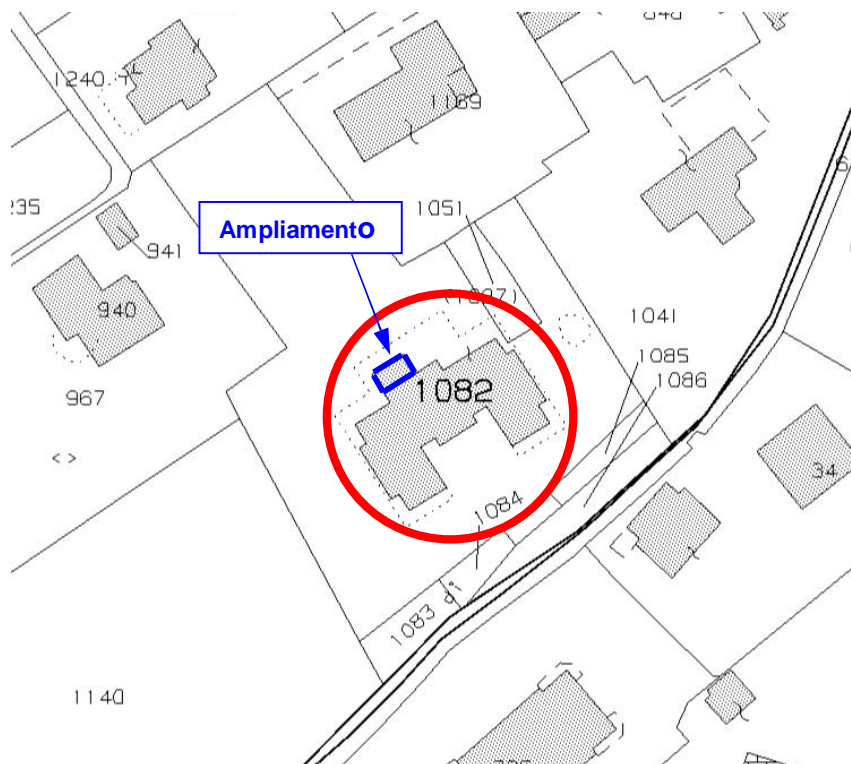
**Stralcio di visura del box non interessato a variazioni**



**Planimetria catastale del box non interessato a variazioni – H m. 2,70**

A seguito del sopralluogo sono emerse delle differenze planimetriche e pertanto si è reso necessario predisporre e depositare presso l'A. delle E. i seguenti espletamenti:

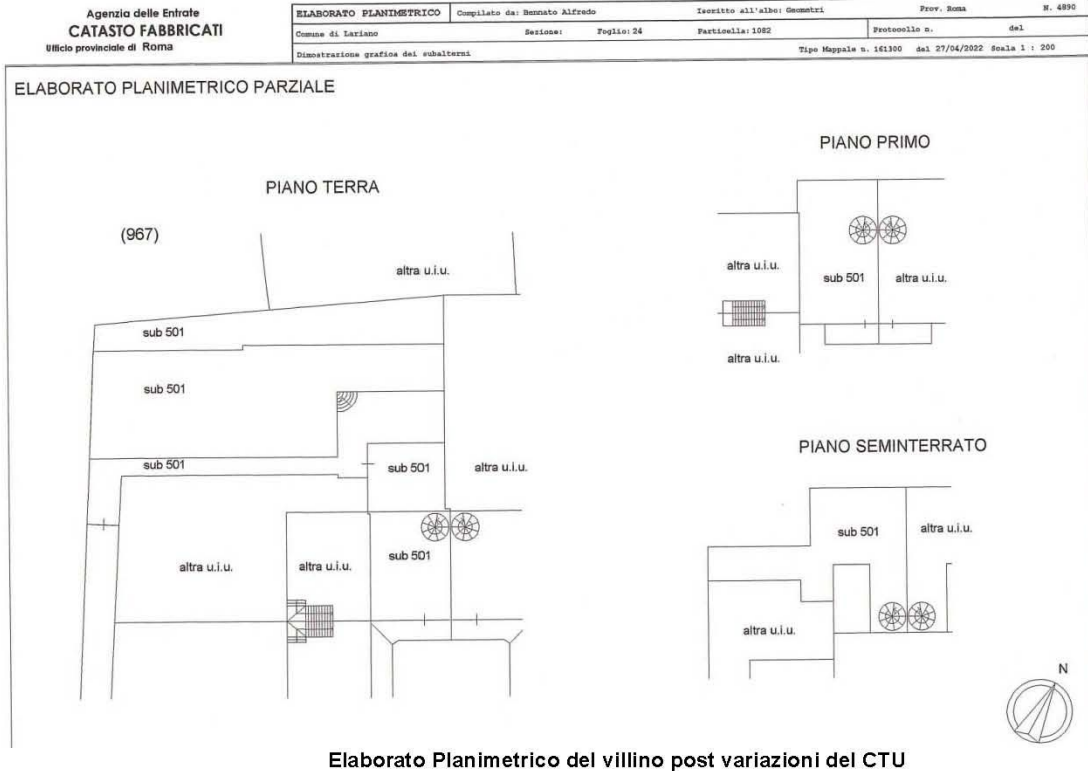
- inserimento in mappa catastale dell'ampliamento realizzato al piano terra, previsto dalla disciplina vigente ovvero di aggiornamento cartografico con TM N. 161300 del 27/04/2022;**



**Stralcio di mappa nello stato post CTU, con ampliamento evidenziato in azzurro**



2. **variazione catastale Docfa n. RM 0188781 del 12/05/2022** con nuove planimetrie dei piani formanti l'intera unità abitativa, per le seguenti ragioni:
  - a. diversa distribuzione degli spazi interni e cambio della destinazione dei piani S1 e 1°;
  - b. ampliamento del piano T;
  - c. aggiornamento toponomastica.
3. **il tutto indicato nel nuovo Elaborato Planimetrico, della unità interessata;**



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2022

Data: 16/05/2022 Ora: 15.55.36 Segue  
 Visura n.: T297128 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di <b>LARIANO (Codice:M207)</b>
Catasto Fabbricati	Provincia di <b>ROMA</b> Foglio: 24 Particella: 1082 Sub.: 501

INTERESTATO		(1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni
-------------	--	--

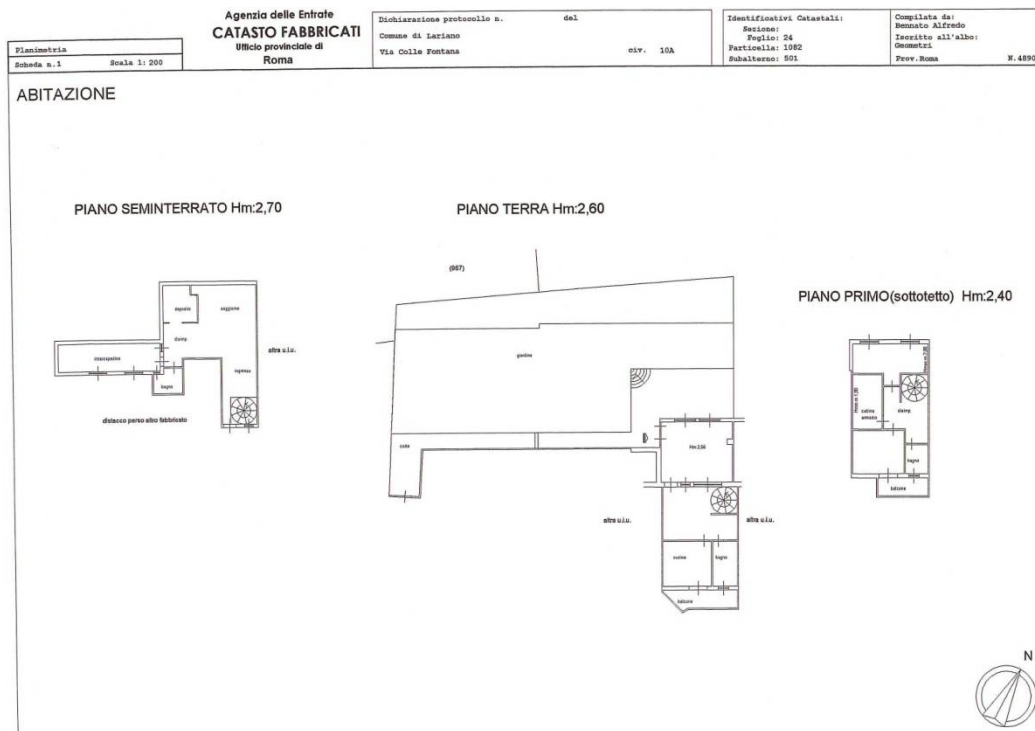
Unità immobiliare dal 16/05/2022					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1082	501			A/7	3	9,5 vani	Totale: 207 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte** 203 m <sup>2</sup>	Euro 883,14	VARIAZIONE del 12/05/2022 Pratica n. RM0188781 in atti dal 16/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMP-VSI-VDE PARZIALE (n. 188781.1/2022)
Indirizzo					VIA COLLE FONTANA n. 10A Interno 4 Piano S1-T-1							
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni					classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune M207 - Foglio 24 - Particella 1082

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

Situazione degli intestati dal 12/05/2022	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 12/05/2022 Pratica n. RM0188781 in atti dal 16/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 4079405.12/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMP-VSI-VDE PARZIALE (n. 188781.1/2022)		

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



**Planimetria catastale del villino post CTU**

### Visura storica per immobile

Data: 22/03/2022 - Ora: 18.59.34 Fine

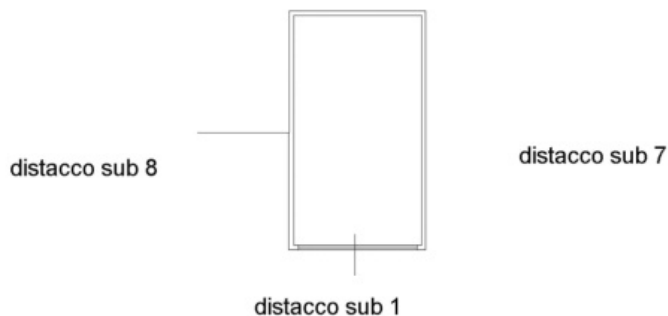
Visura n.: T421343 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2022

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	24	1082	14			C/6	2	15 m <sup>2</sup>		Euro 28,66	COSTITUZIONE del 29/11/2006 protocollo n. RM0949037 in atti dal 29/11/2006 COSTITUZIONE (n. 14863.1/2006)
<b>Indirizzo</b>		, STRADA STORICA COLLE FONTANA SNC piano: S1 interno: 4;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**Stralcio di visura del posto macchina, rimasta invariata**



**Planimetria catastale del posto macchina, rimasta invariata – H m. 2,70**

**Dalle visure catastali conseguenti alle planimetrie elaborate dal CTU, gli immobili eseguiti risultano censiti in catasto fabbricati del Comune di Lariano (RM) in Via Colle Fontana, 10/A, al F. 24, p.Illa 1082:**

- **l'appartamento identificato al sub 501, piano S1-T-1°, categoria A/7, cl 3<sup>A</sup>, vani 9,5, S. catastale totale m<sup>2</sup> 207, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 203, Rendita € 883,14;**



- **il box auto non interessato a variazione rimane identificato al sub 14, piano S1, categoria C/6, cl 2<sup>A</sup>, consistenza m<sup>2</sup> 15, Rendita €28,66;**

**tutto in ditta:**

**proprietà 1/1**

**in regime di separazione dei beni.**

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

- 1) al piano S1 (seminterrato)**
  - a. distributive per la definizione del deposito;
- 2) al piano terra**
  - a. dell'ampliamento con vano soggiorno;
- 3) al piano primo:**
  - a. cambio della destinazione d'uso dell'intero livello da soffitta a residenziale;
  - b. diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) all'intero villino pignorato:**
  - a. aggiornamento toponomastica corretta;
  - b. nuovi dati censuari come sopra riportati.

Si ribadisce che oltre le strutture portanti aderenti e collaborative da cielo a terra e gli anditi comuni esterni al piano S1, l'immobile non registra altre parti comuni con gli altri villini.

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 primo sopralluogo congiunto con la custode giudiziaria il giorno 28/03/2022 dalle ore 15:00, proseguendo fino alle ore 19:30 circa con le operazioni di rilievo ed il secondo il 14/04/2022 dalle ore 15:00 alle ore 16:30 circa per completare le operazioni di rilievo delle parti modificate anche esterne, entrambe alla presenza dell'esecutata, non sono stati redatti i processi verbali in quanto il primo già redatto dalla custode e il secondo in quanto proseguimento operativo. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso al bene pignorato e della corte interna dell'immobile esecutato;
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.

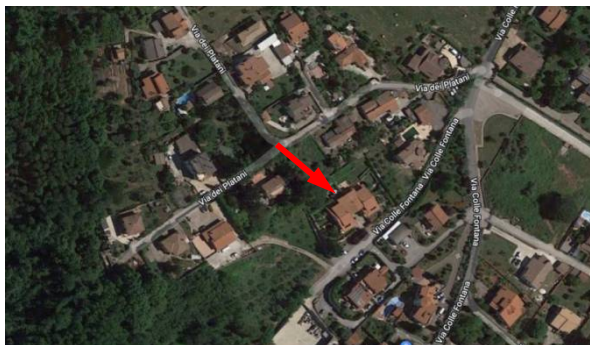


Foto aerea dell'immobile



## Descrizione

L'edificio di cui è parte il villino pignorato, si erge per due piani fuori terra, oltre il piano interrato, registra la vetustà di sedici anni e costituisce con alcuni altri, una delle meno recenti propaggini residenziali poste sul quadrante Sud del Comune di Lariano (RM), compresa tra Via Dei Platani e Via Colle Fontana da cui si accede.

Il villino di che trattasi ha accesso indipendente e forma una schiera edilizia con altre cinque unità abitative simili.

Sotto il profilo commerciale la sua posizione subisce anche una forte influenza dei valori di mercato propri alla zona periferica, 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 interne, forma regolare e copertura a tetto, tuttavia alcuna scala è munita di ascensore, data la sua altezza contenuta.

Nel riscontro dato al CTU con mail del 15/04/22 l'Amministratore in carica segnala in particolare, che non risultano spese straordinarie deliberate.

Il villino si articola ai piani S1, T e 1°; si presenta in ottime condizioni di conservazione, cui tuttavia sono state riscontrate alcune minute manutenzioni e modesti ripristini, che partecipano in misura appena apprezzabile alla determinazione del prezzo specifico, attribuito nello sviluppo dell'analisi e visibile in stima.

Questo è composto:

- ✚ **al piano S1** oltre il box indipendente, comodamente raggiungibile ed attiguo, da ingresso, vano scala, soggiorno, corridoio, bagno, deposito ed un'ampia intercapedine ispezionabile comodamente;
- ✚ **al piano T** da vano scala, tinello, bagno, cucina con balcone, soggiorno prospiciente ampio giardino e corte esclusiva con accesso indipendente dall'area comune;
- ✚ **al piano 1° sottotetto** da ingombro d'arrivo della scala, corridoio, bagno, da una prima camera con balcone, cabina armadio ed un'altra camera.

A seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, il cespite pignorato è distinto in catasto al F 24, p.lla 1082, sub 501 (il villino), mentre il box auto, non soggetto ad alcuna variazione, resta censito col sub 14.

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

### **Localizzazione**

Il Comune di Lariano ha acquisito indipendenza amministrativa per distacco dal Comune di Velletri dal 1967, cui riportarsi per tutti quei passaggi precedenti, in particolare catastali se necessari. L'immobile pignorato è quindi ubicato nella periferia di Lariano (RM), lontano da quelle più commerciali del centro cittadino, non agevolmente servita 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/ottime, ivi compresa la maggior parte della superficie delle facciate, compreso il giardino articolato su quote diverse.

Pertanto in stima è stato attribuito il coefficiente correttivo corrispondente a condizioni medie, prevalenti: buone/ottime ed a tratti normali.

### **Consistenza planimetrica**

“Su” .....	m <sup>2</sup> 171,15
“Snr” esterna (corti, giardini, balcone, ecc.) .....	m <sup>2</sup> 325,22
Snr interna (compreso box) .....	m <sup>2</sup> 38,93



H interna:

piano S1 = m. 2,70; piano T = m. 2,70; media piano 1° (sottotetto) = m. 2,40.

### **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/ottima conservazione, ivi compresi gli impianti essenziali di cui è servito.

Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %, sia per la valutazione delle opere di ripristino, che per le manutenzioni 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 laterocementizi armati, non si rileva la presenza di anomalie statiche Qf (quadro fessurativo prossimo allo zero); attualmente al territorio della città di Lariano (RM) è attribuita la classificazione sismica "2B", zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.

*nonché d) la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.) (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");*

### **Risposta al 2° quesito - lettera d):**

L'identificazione data in atto di pignoramento è corretta ed inequivocabile; si riafferma che a seguito delle variazioni catastali presentate ed inerenti il cespite pignorato, si sono determinate modifiche censuarie rispetto ai precedenti classamenti, che tuttavia non compromettono la inequivocabile identificazione catastale del cespite pignorato e la sua continuità storica catastale.

**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 e storicamente continui a quelli derivanti dagli espletamenti catastali eseguiti dal CTU, di variazione catastale del villino per:

- a) cambio parziale della destinazione d'uso dell'abitazione,
- b) diversa distribuzione degli spazi interni,
- c) ampliamento di una stanza
- d) e toponomastica;

tutto con **Docfa prot. N° RM0188781 del 12/05/2022;**



Si precisa inoltre che i lavori sono iniziati il 16/06/2005 e terminati il 02/12/2006, come rispettivamente riportati da formali comunicazioni depositate agli atti dei corrispondenti fascicoli edilizi n.24/05 (PdC) e n.6133/2006 (DIA in Variante).

Per l'effetto si richiama che l'unità trattata assume i seguenti **nuovi** identificativi al F.24 di Lariano (RM) **p.IIa 1082**:

- **sub 501** l'abitazione posta ai piani S1-T-1°;
- **sub 14 il box auto** al piano S1 (resta invariato);

entrambe 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:**

l'appartamento pignorato è fornito di accesso autonomo, dalla corte comune, **non gravato da usi civici**.

### **3° quesito–Stato di possesso ed occupazione dell'immobile**

**lo stato di possesso del bene**, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, c 1, n.3, disp. att. c.p.c.) (link "stato di occupazione dell'immobile");

#### **Risposta al 3° quesito:**

allo stato attuale, l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata con la famiglia, quale fissa dimora.

### **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, in quanto dagli atti visionati in UTC risulta che il costruttore titolare del permesso di costruire e della successiva Dia in variante, ha adempiuto alle condizioni imposte dai tre atti d'obbligo stipulati col Comune entro il termine di costruzione dell'edificio, precisamente per notaio P. Caparelli ai repertori 74516 del 24/02/2005; 74758 del 17/05/2005; 76387 del 04/12/2006, inoltre non risultano gravare vincoli connessi al suo carattere storico – artistico, né quelli di natura condominiale.

**5° quesito – Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri cancellabili, non opponibili** *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n.5, disp. att. c.p.c.) (link "formalità pregiudizievoli" e link "vincoli od oneri condominiali");*



## **Risposta al 5° quesito: con riferimento agli immobili eseguiti**

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

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

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

- per domande giudiziali e sequestri - 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: dagli accertamenti esperiti presso l'UTC di Lariano non risultano altri atti di asservimento urbanistico, oltre quelli descritti al capo 4° e 13°;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – non risultano provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, e/o che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

Pertanto non risulta l'esistenza di altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente, eccezion fatta per quelli urbanistici, permanenti.

## **6° quesito - Conformità edilizia ed urbanistica**

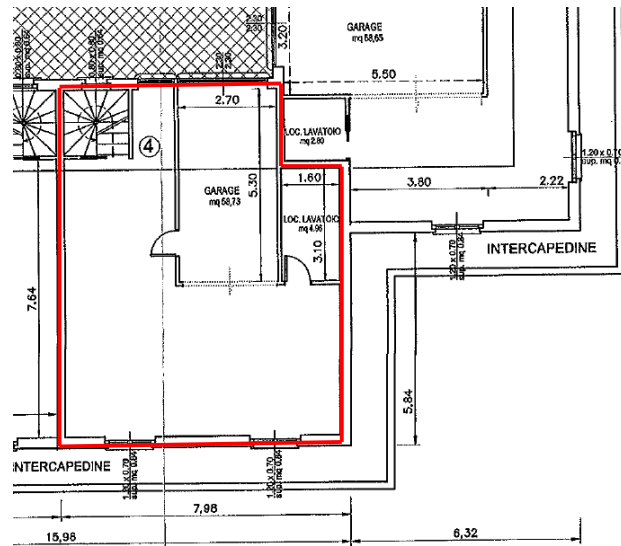
*la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. C.p.c) (link "regolarità 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.24 del 31/05/2005 rilasciato an. q. di A.U. della Soc. S.E.F. srl e successiva DIA in Variante n. 6133 del 20/02/2006, per la costruzione di villini a schiera con destinazione residenziale, di cui seguono le planimetrie di progetto in variante.

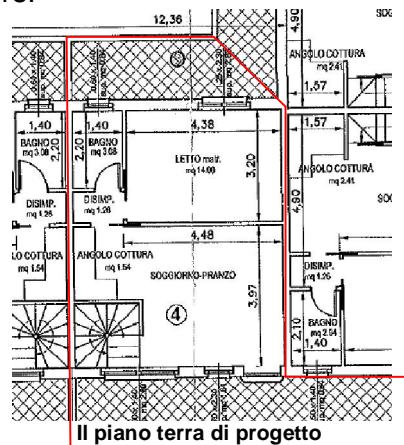
Il **piano S1** assentito e contornato in rosso, non riporta una precisa destinazione del vano maggiore, che si presenta munito di due finestre prospicienti l'intercapedine e da cui si accede ad un locale lavatoio ed anche dall'interno, ad un garage; fu prevista una scala a chiocchia che sale ai piani superiori.





Il piano seminterrato di progetto

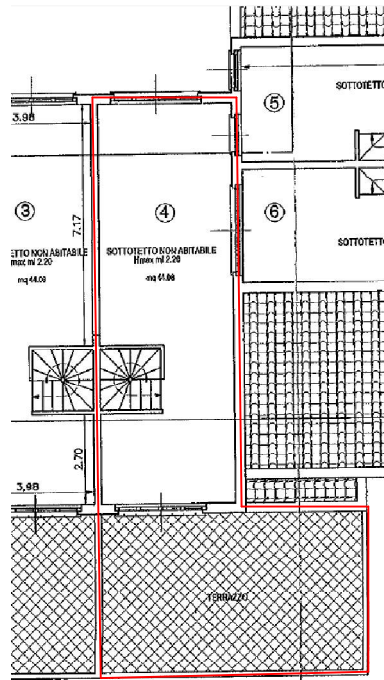
Il **piano terra**, si presenta in progetto costituito da soggiorno/pranzo da cui si accede alla corte, piccolo disimpegno, bagno e camera munita di balcone, oltre le scale che raggiungono il piano superiore.



Il piano terra di progetto

Il **piano primo** – sottotetto fu concepito per non essere abitabile, con accesso ad un'ampia terrazza, si presenta munito di una finestra verso l'esterno, avrebbe anche subito, secondo il progetto assentito, l'affaccio di due finestre verso il suo interno, da parte di altre due unità confinanti.





Il piano primo di progetto

### SITUAZIONE REALE ACCERTATA DAL CTU

All'accertamento dell'ausiliare sono emerse numerose difformità anche fondamentali della situazione reale rispetto a quella assentita in progetto autorizzato in variante per superficie e volume, ivi compresa l'altezza al colmo dell'edificio, tutto oltre i limiti previsti dall'art. 17 c 1 lett. d della LR Lazio n. 15/2008, inoltre si riscontrano molte differenze, sia geometriche, sia distributive, che di destinazione degli ambienti, nonché sistemazioni esterne e di contenimento del terreno anche di sottoripa non previste in progetto.

#### Al piano interrato:

- precisamente il box non è comunicante con l'interno;
- la superficie calpestabile, reale di mq 60 circa, eccede quella di progetto di circa mq 5;
- la consistenza del piano risulta maggiore anche per effetto di una intercapedine diversamente realizzata, comunicante con l'ambiente interno, che per la raccolta d'acqua proveniente dall'esterno, che avviene ad ogni fenomeno piovoso, espone l'intero interrato a compromesse condizioni d'igiene a causa dell'umidità che ne deriva;
- l'intero piano registra modificazione della destinazione d'uso da indeterminato (in quanto non precisato in progetto assentito) a residenziale fattivo;

#### Al piano terra:

- è accertato l'ampliamento con aumento di superficie da mq 31,53 a mq 68,24, pertanto della maggior consistenza di mq 37 circa e quindi del relativo volume;
- anche la corte registra una maggiore ampiezza ed una diversa distribuzione, oltre quanto riscontrato e riferito in precedenza.

#### Il piano primo – sottotetto:

- è divenuto tutto residenziale con corridoio, stanze, bagno e cabina armadio, da cui risulta un cambio radicale della destinazione d'uso assentita a soffitta;

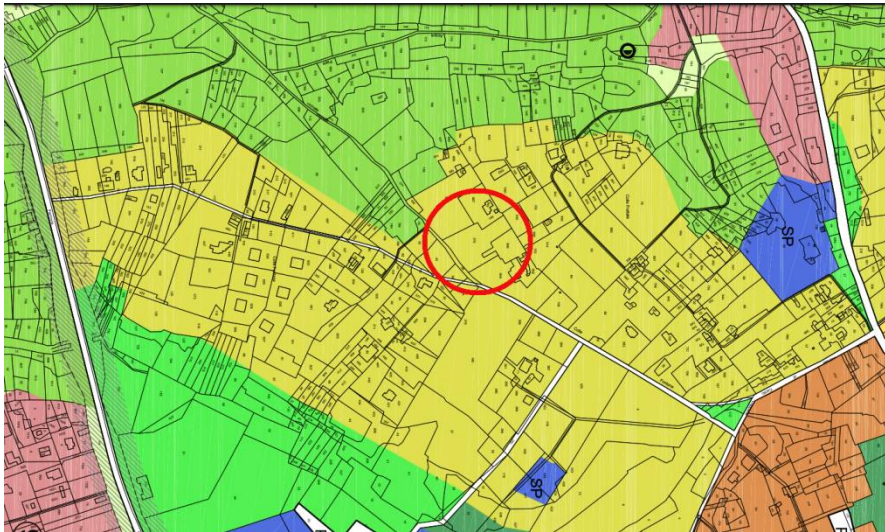


- si è riscontrata inoltre una maggiore altezza dell'imposta media del tetto, realizzata di m. 2,40 anziché di m. 2,00 come previsto in progetto, che costituisce altro aumento di volume abusivo.

### **SANABILITA'**

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche vigenti e della maggior superficie realizzata, eccedente quella consentita di mq 40 circa, ne consegue che ai sensi delle norme attualmente vigenti in materia, lo stato delle difformità urbanistiche dell'immobile di che trattasi, complessivamente accertate dallo scrivente CTU, non è **sanabile**.

### **STRUMENTI URBANISTICI**



**Stralcio di PRG vigente**

Il PRG (variante non sostanziale) attualmente vigente, fu approvato con DGR n. 512 del 2005 ed individua il fondo edificato in zona D1, edilizia residenziale d'iniziativa privata, come di seguito:

#### **ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione**

In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione.

- 1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:
  - a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata);
  - b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.).
- 2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2.  
Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.
- 3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2.





Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse.

All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;
  - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.
- 4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.
- La soluzione urbanistica dovrà tener conto:
- della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari;
  - dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate.
- 5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.
- 6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:
- a) strade a doppio senso di marcia:
- sede viaria (carreggiate più banchina):  $\geq$  ml 7,50;
  - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati:  $\geq$  ml 2,50;
- b) strade a senso unico di marcia:
- di sede viaria (carreggiate più banchina):  $\geq$  ml 5,00;
  - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati:  $\geq$  ml 2,00.

- 7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.



attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.




- 8) La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:
  - la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
  - l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
  - i termini, non superiori all'inizio lavori dei fabbricati, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione;
  - congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 9) Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati.
- 10) Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpando la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice de edificabilità territoriale, ricorrendo, ove occorra al comparto edificatorio.

### **Vincolo paesaggistico(D.Lgs. 42/04**

Secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

#### **Tav. A**



Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

**Stralcio della tav. A del PTPR**





Tav. B:

Beni dichiarati		
CU058_UVI	estetiche tradizionali, bellezze panoramiche	art. 0 P.R.I.A.
ab058_001	di interesse archeologico ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice STAT della provincia 001: numero progressivo	art. 38 NTA

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004		
a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 47
m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
a058_001	a) protezione fasce di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice STAT della provincia 001: numero progressivo	art. 42

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004		
taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
l_001	beni lineari testimonianza dei caratteri geologici, geomorfologici e carsi (grotte) e relativa fascia di rispetto L: sigla delle categorie del bene identitario 001: numero progressivo	art. 48

aree urbanizzate del PTPR
limiti comunali

Stralcio della tav. B del PTPR



## Tav. C:



Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale Art. 143 D.Lgs. 42/2004			
Punti di vista	VITAU	Percorsi panoramici	Artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
n. 001	ARREAZIONE SPECIALE	Area con fenomeni di frazionamenti e insediamenti diffusi	Art. 31 bis L. R. 24/1998
		Sistema agrario a carattere permanente	Artt. 31 bis e 31 bis.1 L.R. 24/1998
ARREAZIONE PAESAGGISTICA	ARREAZIONE PAESAGGISTICA	Area con fenomeni di frazionamenti e insediamenti diffusi	Artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
		Discariche, depositi, cave	

**Stralcio della tav. C del PTPR**

Pertanto la richiamata zona non 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 fabbricato assentito è munito di:

- PdC n. 24/2005 per la edificazione di edificio residenziale sito in Lariano, Via Colle Fontana 10/A e distinto in catasto al F. 24, p.lla 1082, ricadente in zona D1 – edilizia residenziale d'iniziativa privata i. f. 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del vigente PRG comunale, per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 3090:
  - Atti d'obbligo unilaterali n. 2 efficaci Catarrelli rep. 74516 del 24/02/2005 e rep. 74758 del 17/05/2005;
  - Comunicazione d'inizio lavori;



- Dichiarazione asseverata conformità igienico sanitaria;
- Progetto assentito;
- **DIA protocollo n. 6133 del 20/02/2006;**
  - Progetto di variante;
  - Comunicazione di fine lavori;
  - Dichiarazione asseverata conformità igienico sanitaria;
  - Atto d'obbligo Caparrelli rep. 76387 del 04/12/2006.

L'immobile pignorato non è munito di certificato/dichiarazione di abitabilità, non risultano istanze di condono edilizio, inoltre come accennato in precedenza e secondo quanto accertato, il terreno in Lariano (RM) su cui sorge l'intero fabbricato: F 25, p.lla 750, non è gravato da usi civici.

#### **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 del villino e quella descritta nei richiamati titoli abilitativi, sono state riscontrate le seguenti difformità che costituiscono anche abusi edilizi, rispetto i progetti assentiti:

#### **Al piano interrato:**

- la superficie calpestabile, reale di mq 60 circa, eccede quella di progetto di circa mq 5;
- la consistenza del piano risulta difforme anche per effetto di una intercapedine diversamente realizzata, comunicante con l'ambiente interno;
- l'intero piano registra modificazione della destinazione d'uso da indeterminato (in quanto non precisato in progetto assentito) a residenziale fattivo;

#### **Al piano terra:**

- per l'ampliamento con aumento di superficie da mq 31,53 a mq 68,24, pertanto della maggior consistenza di mq 37 circa e quindi del relativo volume;
- anche la corte registra una maggiore ampiezza ed una diversa distribuzione, oltre quanto riscontrato e riferito in precedenza.

#### **Il piano primo – sottotetto:**

- è divenuto tutto residenziale con corridoio, stanze, bagno e cabina armadio, da cui risulta un cambio radicale della destinazione d'uso assentita a soffitta;
- si è riscontrata inoltre una maggiore altezza dell'imposta media del tetto, realizzata di m. 2,40 anziché di m. 2,00 come previsto in progetto, che costituisce altro aumento di volume abusivo.



L'abusivismo edilizio riscontrato è insanabile.

La relativa spesa complessiva, ammonta ad € 15.863/00 circa (€ quindicimila ottocentosessantatre/00) nulla escluso, già detratta in stima.

**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 formato digitale, inerenti alle pratiche edilizie di riferimento e precisamente:

1. PdC n. 24/2005;
2. DIA in variante n. 6133/2006.

**Accertamento della sanabilità degli immobili:**

**i diversi abusi edilizi commessi sono allo stato INSANABILI.**

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 all' 8° quesito:**

a seguito della verifica compiuta dall'esperto presso il comune, è emerso che il terreno distinto al F 24 p.lla 1082 su cui insiste l'edificio che comprende il bene pignorato, non è gravato da usi civici, come dettagliato in precedenza.

**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 limitate alla struttura portante, che separa l'immobile pignorato dal resto dell'edificio e l'area di corte comune.

Da quanto appreso dall'amministrazione condominiale:

1. i millesimi di proprietà relativi alla  $\Sigma$  dell'appartamento e del box auto int. 4 sono **179,861**;
2. l'esecutata al 31/12/2021 è debitrice verso il Condominio di € 9.309,33;



3. l'importo annuo delle spese fisse di gestione a preventivo ammontano ad € 534,72;
4. non risultano spese straordinarie deliberate;
5. l'importo delle spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (2020/2021) è pari ad € 2.913,96;

### **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 corti e posto auto, tutto ricavato dalla stima per **€ 249.300/00 (€ duecentoquarantanovemilatrecento/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 abuso edilizio ----- € 15.863,81;**
- **incidenza vetustà ----- € 12.428,37;**
- **spesa per i ripristini ----- € 10.933,29;**
- **spesa per manutenzioni ordinarie ----- € 4.217,41;**

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 5811522000642548, prot. n.490668 del 18/05/2022, valido fino al 18-05-2032, che pone l'immobile in **classe F**.

### **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 unico lotto, in quanto funzionale e comodamente fruibile nella sua 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:**

l'immobile 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, appare proficuo che l'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare costituisca 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, non soggetto all'incombenza derivante dalla L. n. 191/78 e, secondo quanto logicamente desumibile dalla costanza di matrimonio della pignorata col coniuge, non vi è alcun provvedimento di assegnazione.

**19) Elenco allegati e parti integranti della perizia**

1. calcolo delle superfici e **schemi di stima** con planimetrie architettoniche;
2. schema quantificazione abuso edilizio;
3. schema incidenza vetustà;
4. schema spesa dei ripristini;
5. schema spesa per manutenzioni ordinarie;
6. rapporto delle altezze vani;
7. rapporto 1/8° S. finestrata;
8. rilievo fotografico;
9. istanza accesso agli atti amministrativi;
10. atto d'obbligo unilaterale del 24/02/2005;





11. atto d'obbligo unilaterale del 17/05/2005;
12. Titolo PdC n. 24/2005;
13. progetto approvato PdC;
14. comunicazione d'inizio lavori;
15. DIA in variante prot. n. 6133 del 20/02/2006;
16. Progetto di variante;
17. Dichiarazione asseverata conformità igienico sanitaria;
18. comunicazione di fine lavori;
19. atto d'obbligo unilaterale del 04/12/2006;
20. stralcio di mappa;
21. planimetria catastale ante CTU del villino;
22. planimetria catastale del box auto;
23. Tipo Mappale del CTU;
24. elaborato Docfa a variazione del villino, con tre planimetrie catastali dei rispettivi piani e nuovo elaborato planimetrico del CTU con elenco dei subalterni;
25. ricevuta di avvenuta variazione catastale dell'unità trattata;
26. visure catastali post CTU dell'unità trattata;
27. visure dei confinanti;
28. stato partecipazione condominiale;
29. interrogazione OMI e Borsino Immobiliare;
30. APE (Attestato Prestazione Energetica);
31. copia lettera d'invio alle parti della perizia;
32. copia in conformità direttiva Garante protezione dati personali.

**Sono inoltre inseriti nel testo della perizia**

- stralcio di mappa (pag. 3);
- elaborato planimetrico originario (pag. 5);
- stralcio di visura ante CTU del villino (pag. 5);
- planimetria catastale ante CTU del villino (pag.5);
- stralcio di visura ante CTU del box (pag. 6)
- planimetria catastale ante CTU del box (pag. 6);
- stralcio di mappa post CTU con ampliamento (pag. 6);
- elaborato planimetrico del villino post Docfa del CTU (pag. 7);
- stralcio visura del villino post Docfa del CTU (pag. 8);
- planimetria catastale del villino post Docfa del CTU (pag. 8);
- stralcio di visura del box rimasto invariato (pag. 8);
- planimetria del box rimasto invariato (pag. 8);
- foto aerea (pag.9);
- planimetrie di progetto dell'immobile (pagg. 14 -15);
- stralcio di PRG vigente e localizzazione della zona omogenea (pag.16);
- NTA del PRG (pag.16);
- stralci di PTPR tabelle A – B – C (pagg. 18 - 20)
- Bando di vendita (pag. 26).

L'Esperto  
Geom. Alfredo Bennato



**BANDO di VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento in villino** - porzione di edificio plurifamiliare posto ai piani S1, T e 1° (sottotetto) raggiungibile da scala esclusiva interna, sito in Comune di Lariano (RM), Via Colle Fontana civ. n. 10/A, **anno di costruzione 2006, zona omogenea di PRG "D1" edilizia residenziale d'iniziativa privata**, abusivo per irregolarità allo stato insanabili, come da 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/ottimo, compresi impianti; occupato dall'esecutata. Costituito:

- ✚ **al piano S1** oltre il box indipendente, comodamente raggiungibile ed attiguo, da ingresso, vano scala, soggiorno, corridoio, bagno, deposito ed un'ampia intercapedine ispezionabile comodamente;
- ✚ **al piano T** da vano scala, tinello, bagno, cucina con balcone, soggiorno prospiciente ampio giardino e corte esclusiva con accesso indipendente dall'area comune;
- ✚ **al piano 1° sottotetto** da ingombro d'arrivo della scala, corridoio, bagno, da una prima camera con balcone, cabina armadio ed un'altra camera.

Della consistenza:

"Su" ..... m<sup>2</sup>171,15

"Snr" esterna (corti, giardini, balcone, ecc.) ..... m<sup>2</sup>325,22

Snr interna (compreso box) ..... m<sup>2</sup> 38,93

H interna:

piano S1 = m. 2,70; piano T = m. 2,70; media piano 1° (sottotetto) = m. 2,40.

Distinto in catasto fabbricati *del Comune di Lariano (RM) in Via Colle Fontana, 10/A, al F. 24, p.lla 1082:*

- **Appartamento in villino** (porzione di plurifamiliare) **sub 501**, piani S1, T e 1° (sottotetto) categoria A/7, Cl 3<sup>^</sup>, vani 9,5, S. catastale totale m<sup>2</sup> 207,00, S escluse aree scoperte 203, rendita € 883,14;
- **Posto auto sub 14**, piano S1, categoria C/6, cl 2<sup>^</sup>, m<sup>2</sup> 15, rendita €43,23;
- **Magazzino sub 504**, piano T, categoria C/2, cl 7<sup>^</sup>, m<sup>2</sup> 7, S catastale m<sup>2</sup> 8, rendita € 28,66.
- **Tutto in ditta:**  
proprietà  
1/1 in regime di separazione dei beni.

l'immobile pignorato confina:

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 249.300/00**  
**(€ duecentoquarantanovemilatrecento/00);**

Lì, 20/05/2022

\_\_\_\_\_  
L'Esperto, ausiliare del GE  
Geom. Alfredo Bennato

