



## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **R.G.E. 1810 2019** ;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

### DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di €:

**lotto 1 € 1.191.000,00 (unmilione centonovantunomila/00) ;**

**lotto 2 € 2.770.000,00 (duemilione settecentosettantamila/00) .**

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

### NOMINA

gestore della vendita telematica la **Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto “deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015”;

### DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista **Avv. Massimo Caravetta** che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

### ASSEGNA

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa



ORDINA

**al custode** di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

**al delegato** di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto<sup>1</sup>;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) **un acconto di € 1.800,00** quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) **euro 500,00 per ogni lotto** posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

DISPONE

che i creditori versino le somme sopra liquidate entro trenta giorni, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto b), ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle ulteriori somme liquidate.

che, per il caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, lo stesso debba trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

---

<sup>1</sup> Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.



- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet);
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti compararsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite;
- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto



dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.. ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza<sup>2</sup>, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del

---

<sup>2</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c. , a predisporre la bozza del decreto di trasferimento utilizzando il modello completo della disciplina relativa alla chiesta attuazione e trasmettendolo a questo Giudice unitamente all'istanza dell'aggiudicatario.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per



la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi “on line” sul sito del gestore;

31) a preparare l’avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d’asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un’ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all’ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d’asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un’ulteriore riduzione del valore d’asta nella misura del 40% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell’Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l’attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell’incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell’ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell’attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell’approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Dovrà essere utilizzato obbligatoriamente il modello ministeriale quantomeno per il rapporto riepilogativo finale, salvo diverse disposizioni normative nel frattempo intervenute;

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall’esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un’analitica relazione sulle somme spese, al fine dell’adozione da parte del giudice dell’esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

36) a richiedere all’atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l’incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell’esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all’esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell’udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all’estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell’esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell’udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell’ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall’art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto



finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Roma e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

\*\*\*\*\*

#### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>3</sup>

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;



- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogo di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo





Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>5</sup>.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

## **1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

---

avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>4</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>5</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;



- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
  - i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
  - l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>6</sup>;
  - n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>7</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### **3 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

---

<sup>6</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>7</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
  - h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
  - i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>8</sup>
1. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale " ASTA " (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

4. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

5. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste - telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale - delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi

---

<sup>8</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

**6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

**7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, , rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

**8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

-----

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero,



qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:



- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b. dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato<sup>9</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet - e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";

#### AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

#### DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento

---

<sup>9</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)



degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>10</sup>;

- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- c. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- d. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato ( senza costi aggiuntivi ), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

## P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

## AUTORIZZA

---

<sup>10</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomsrl.it](mailto:info.roma@edicomsrl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))



il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

---

## RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario, previa notifica o comunicazione del decreto di trasferimento completo delle modalità stabilite dal Giudice per la chiesta attuazione ex art. 560 c.p.c, ultimo comma ai periodi dal secondo al settimo, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della vendita e www.tribunale.roma.it](#);
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;





## A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

## I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Barbara Pirocchi



## DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

### Lotto 1 (UNO) ;<sup>11</sup>

<sup>12</sup>Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà su Villino sito in Roma: Via Giuseppe Vaccari 29 int A, piano S1-T-1-2, Box in Via G. Vaccari 21-23, piano T e Box in Via G. Vaccari 19 piano T; e precisamente:

**BENE 1 VIA GIUSEPPE VACCARI 29 INT A, PIANO S1-T-1-2:** L'immobile in esame, parte di più ampio villino bifamiliare con accessori, è sito in Via Giuseppe Vaccari, nell'area semicentrale della Camilluccia (Municipio Roma XV). L'unità in esame si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su quattro livelli di piano, ovvero seminterrato, terra, primo e secondo, provvisti di collegamenti verticali interni mediante scala e/o ascensore; in funzione dell'orografia del lotto le superfici catastalmente seminterrate sono perlopiù di fatto fuori terra, così come l'intero corpo di fabbrica è sito ad una quota sopraelevata rispetto alla sede stradale di Via Vaccari. In merito alla configurazione dell'int.A, il piano S1, con accesso passante per un annesso box fronte strada successivamente analizzato (bene n°6 - civici 21-23), si compone di quattro vani e servizio igienico, oltre spazi accessori; nello specifico, attraversato il box e mediante una prima scala interna si perviene ad una zona di servizio seminterrata ove un disimpegno, dotato di punto cottura

<sup>11</sup> Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico).

<sup>12</sup> **La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:**

**DIRITTO IN VENDITA** intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.

**SU** tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc....

**SITO IN** (comune, indirizzo).....piano.....int....

**COMPOSTO DA:** n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni.

Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

**DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:**.....

**DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc...

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB **non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione.**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento) ; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza)



e lavanderia, distribuisce due ambienti contigui ed un bagno. A seguire, mediante la prima rampa della scala interna preposta al collegamento dei piani dell'immobile tutto, si perviene alla consistenza fuori terra del piano S1, ove si rileva una cucina comunicante con una sala studio/gioco direttamente prospiciente l'ampia area esterna ad uso esclusivo, per la maggior estensione a giardino. Il livello sovrastante dell'unità (catastalmente piano terra, di fatto piano rialzato), è raggiungibile tanto mediante i già citati collegamenti verticali interni (scala ed ascensore), quanto mediante ulteriore ingresso esterno, prospiciente una corte lastricata scoperta servita dalla scala comune al compendio, dipartentesi dal civico 29: al piano in esame si individuano un ingresso, un salone doppio con camino, un vano studio, un servizio igienico e ripostigli, oltre ampie aree esterne di pertinenza esclusiva (portico, terrazzo, corte lastricata, aree a verde) che si sviluppano a varie quote lungo il perimetro del manufatto. Al primo piano, anch'esso servito da scala ed ascensore, si individuano una prima camera con cabina armadio, bagno padronale e balcone, due ulteriori vani, uno dei quali con ulteriore cabina armadio, un servizio igienico, una veranda ed un ampio terrazzo, oltre spazi accessori. Da ultimo al piano mansardato, servito dalla sola scala interna, si individuano un vano con servizio igienico interno, cabina armadio con annesso locale sottotetto in uso come ripostiglio ed un terrazzino a tasca con locale tecnico sottotetto, per una superficie convenzionale totale di 457,50 mq. Identificato al Catasto Edilizio Urbano Fabbricati del Comune di Roma Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4, Categoria A7, Cl.6, Cons. 20 vani r.c. € 6.145,84, Piano S1-T-1-2. L'unità confina con distacco su Via Vaccari e con contigue u.i.u. del compendio: queste ultime, in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004, identificano il sub. 509 il sub.516 (bene comune non censibile ai sub. 510-511-512-513 / passaggio comune esterno) ed i sub. 511-512 (ulteriori unità abitative del villino ovvero int. B e int.C) della p.lla 20; detti confini sono compatibili con quelli riportati nell'atto di provenienza del bene in favore dell'esecutato. In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A. **Stato di occupazione:** libero e nella disponibilità del Custode. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**BENE 6 VIA GIUSEPPE VACCARI 29 BOX IN VIA G. VACCARI 21-23:** Il box in esame, facente parte del medesimo compendio sin qui analizzato, è provvisto di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 21 e 23 di Via Vaccari; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di un contiguo andito sul cui fondo si individua il portoncino blindato di accesso al piano S1 del sovrastante int.A (bene n°1) del villino: tra le due unità sussiste pertanto un collegamento interno diretto, totale superficie convenzionale: 43,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4, Categoria C6, r.c. € 272,79 Piano T. L'unità confina: anteriormente con distacco su Via Vaccari; lateralmente con due ulteriori box, aventi accesso rispettivamente sul versante sinistro dal civico 19 (sub.518 - bene n°8) e sul versante destro dai civici 25-27 (sub.7 - bene n°5); sul retro con l'int.A del villino bifamiliare di Via Vaccari 29 (sub.510 - bene n°1). In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A. **Stato di occupazione:** libero e nella disponibilità del





tanto mediante scala ed ascensore interni quanto dall'esterno, e nel dettaglio passando per la corte esterna antistante il piano terra, per poi raggiungere mediante una seconda scala a chiocciola un contiguo passaggio, in parte scoperto ed in parte coperto, condiviso con un appartamento di servizio (interno D); il piano S1 dell'unità è altresì raggiungibile passando per l'autorimessa pertinenziale avente accesso dal civico 5 di Via Vaccari. Il livello in esame, catastalmente S1 ma come già detto di fuori terra (in funzione dell'orografia del lotto e della configurazione edilizia del villino), è composto da due camere da letto, cabina armadio, due servizi igienici e spazi accessori (disimpegni/corridoi dotati di armadi a muro): è altresì presente un ampio giardino di pertinenza esclusiva, per una superficie convenzionale totale di 366,38mq. Identificato Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 511, Zc. 4, Categoria A7, Cl.6, Cons. 19,5 vani, r.c. € 5.992,19, Piano S1-T.

L'unità confina con distacco su Via Vaccari, nonché contigue u.i.u. del compendio; queste ultime, in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i), identificano nell'insieme i seguenti subalterni della particella 20: sub. 514 e 517 (beni comuni non censibili ai sub. 511-512-513, passaggi e spazi comuni), sub.515 (autorimessa - bene n°7), sub. 510 e sub.513 (ulteriori unità abitative del villino ovvero int.A e int.D, rispettivamente beni n° 1 e n°4); il bene è altresì fuso di fatto con il sovrastante int.C (sub.512, bene n°3). In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A.

**Stato di occupazione:** occupato dell'esecutato verrà liberato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*

**BENE 3 VIA GIUSEPPE VACCARI 29 INT. C PIANO 1-2:** L'immobile in esame, identificato come int.C, si sviluppa ai piani primo e secondo della porzione destra del già descritto villino bifamiliare di Via Vaccari: allo stesso si perviene passando per il sottostante int.B (bene n°2, che si sviluppa di contro ai piani seminterrato e terra). L'ingresso dall'esterno al bene in oggetto avviene mediante una scala a chiocciola che si diparte dal terrazzo al piano terra dell'int.B e raggiunge quello al piano primo, di pertinenza dell'int.C in esame, dal quale poi si accede all'interno unità; al bene si perviene altresì mediante gli elementi verticali (scala ed ascensore) interni che si dipartono dai livelli sottostanti dell'int.B, di talché le due unità immobiliari, sebbene catastalmente distinte, risultano ad oggi funzionalmente di fatto fuse. In merito alla configurazione dell'int.C, il piano primo si compone di due vani comunicanti, un servizio igienico finestrato, due cabine armadio, un balcone ed un ampio terrazzo a livello, oltre disimpegni; mediante una seconda scala interna si perviene al piano secondo, perlopiù mansardato, composto da due vani, servizio igienico, balcone e terrazzo a livello dal quale si raggiunge, mediante scala a chiocciola, il lastrico di copertura, superficie convenzionale totale di 181,65mq. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 512, Zc. 4, Categoria A7, Cl.6, Cons. 5,5 vani, r.c. € 1.690,11, Piano 1-2.

L'unità confina con distacco su Via Vaccari e contiguo int.A (bene n°1), come risultante dall'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i); il bene è altresì fuso di fatto con il sottostante int.B (sub.511, bene n°2). In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte



i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A.

**Stato di occupazione:** occupato dell'esecutato verrà liberato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*

#### **BENE 4 Via Giuseppe Vaccari 29 Box Via G. Vaccari 25-27 piano T:**

L'immobile in esame è sito nella porzione destra del villino: lo stesso, indicato come interno D, identifica un'unità catastalmente ubicata al piano seminterrato benché di fatto fuori terra, in funzione della morfologia dei luoghi. Al bene si accede mediante scala a chiocciola che, dipartendosi dalla sovrastante corte scoperta antistante il villino, conduce ad un primo andito scoperto (chiostrina) e ad un contiguo passaggio coperto interno, condivisi con il contiguo int.B (bene n°2). L'interno D in oggetto, in uso all'atto dell'accesso quale appartamento di servizio, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre disimpegno, superficie convenzionale totale di 66mq. L'unità confina con il contiguo int.B (bene n°2) nonché con il già richiamato passaggio/spazio comune di accesso con lo stesso condiviso, che in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 identifica il b.c.n.c. sub. 514. In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 513, Zc. 4 Categoria A7, Cl.3, Cons. 3 vani, r.c. € 573,27 Piano S1.

**Stato di occupazione:** occupato dell'esecutato verrà liberato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*

#### **BENE 5 VIA GIUSEPPE VACCARI 29 BOX VIA G. VACCARI 25-27 PIANO T:**

Il box in esame è sito in Via Giuseppe Vaccari, in adiacenza all'ingresso al villino (civico 29). L'unità è provvista di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 25 e 27 della succitata via; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di due ambienti minori, l'uno sul fondo e l'altro sul versante destro (sottoscala), adibiti a ripostiglio, totale superficie convenzionale: 64,50 mq . Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6, Cl.4, Cons. 51 mq Superficie catastale 51 mq r.c. € 268,66 Piano T. L'unità confina anteriormente con distacco su Via Vaccari, sul versante destro con la scala comune d'ingresso al compendio (civico 29) e sul versante sinistro con box contiguo (civici 21-23): i suddetti beni si identificano rispettivamente con il sub.516 (scala e corte - bene comune non censibile ai sub. 510-511-512-513) e con il sub.509 (bene n°6).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A.

**Stato di occupazione:** occupato dell'esecutato verrà liberato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**BENE 7 AUTORIMESSA IN VIA G. VACCARI 5, PIANO S1:** All'autorimessa in esame, anch'essa facente parte del più ampio compendio pignorato, si perviene sia mediante una rampa carrabile che, dipartendosi dal civico 5 di Via Vaccari, conduce al piano seminterrato del villino sia mediante due scale di collegamento site nel sovrastante giardino annesso all'int.B (bene n°2), di cui l'immobile in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale. L'autorimessa si compone di un ambiente per lo stazionamento delle vetture, dotato di servizio igienico ed antibagno; frontalmente ad una delle succitate scale interne, entrambe separate dall'area di parcheggio mediante diaframmi vetrati, si individuano una centrale termica ed un ripostiglio, totale superficie convenzionale: 155,40 mq. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4, Categoria C6. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, r.c. € 869,20 Piano S1. L'unità confina con terrapieno e con porzione di rampa carrabile di accesso da Via Vaccari 5 (censita al Foglio 231, part.347, sub.37, di proprietà di terzi estranei al giudizio); le scale interne all'unità si dipartono dal giardino del sovrastante int.B, censito al sub.511 (bene n°2), di cui l'autorimessa costituisce parcheggio pertinenziale. In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A.

**Stato di occupazione:** occupato dell'esecutato verrà liberato al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*

Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà su Villino sito in Roma: ; int. B piano S1-T; int. C piano 1-2; int. D piano S1; Box Via G. Vaccari 25-27 piano T;; Autorimessa in Via G. Vaccari 5, piano S1 e Box in Via G. Vaccari 19 piano T, e precisamente

**NORMATIVA URBANISTICA** per i: **BENE 1, BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 5, BENE 6, BENE 7 e BENE 8:** quanto in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma - Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", disciplinati dagli artt. 44,45 e 48 delle N.T.A. di Prg.

**REGOLARITA' EDILIZIA** per il:

**BENE 1:** Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\*enerale E\*\*\*\* di M\*\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori. Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità



n.1412 del 03/12/1959. A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari R\*\*\* M\*\*\* e C\*\*\* A\*\*\* progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985. Successivamente, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito a tali pratiche si precisa che l'istanza per la relativa acquisizione, protocollata presso il competente Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, mentre la relativa documentazione - come dichiarato dall'ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò, e ad integrazione del carteggio di progetto ci si è avvalsi del parziale carteggio nella disponibilità della parte eseguita, residuando un margine di aleatorietà derivante anche dalla riscontrata incompletezza documentale. Nel dettaglio, per quanto concerne nello specifico l'int.A in esame, veniva inoltre presentata da S\*\*\* S\*\*\* istanza di condono prot.127211/87, registrata il 30/09/86 con successivo rilascio delle concessioni in sanatoria n.240925 e n.240926 del 06/09/2000: nei relativi fascicoli, come forniti dall'Ufficio Condono Edilizio, sono presenti: modello di domanda, elaborato grafico di progetto, planimetrie catastali, documentazione fotografica e concessioni. I connessi abusi, datati nell'istanza al 1957 ed ubicati al piano S1 del manufatto, ricadono per la quasi totalità nella consistenza dell'int.A in esame, ed hanno ad oggetto la realizzazione di superfici tanto non residenziali quanto residenziali (rispettivamente per mq.28,37 e mq.20,04) nonché la ristrutturazione e il mutamento di destinazione d'uso di parte del piano (per mq.37,93). In sede di disamina del carteggio è emersa la presenza di alcune discrasie, quali il richiamo, per la concessione n.240925 (sot.1), del solo sub.507 (identificante la coeva consistenza catastale dell'int.A), pur essendo di fatto ricompresa nel titolo concessorio anche la superficie non residenziale di un contiguo box, all'epoca censito al sub.6 (oggi sub.509 - bene n°6); tale consistenza risultava peraltro già riportata nel già citato progetto prot.18420/55 afferente gli accessori del villino originario. Successivamente, per quanto desumibile in atti, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. A in oggetto e contigui int.B e C, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene A in esame, si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA presenta talune discrasie rispetto ai pregressi titoli (progetto e concessione in sanatoria) in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna. A livello del piano S1 nella planimetria oggetto di concessione in sanatoria - richiamata sullo stesso grafico della D.I.A. quale preesistenza - una superficie precedentemente non residenziale (intercapedine) viene indicata quale ripostiglio; al piano terra si riscontrano ampliamenti di consistenza, per quanto noto sprovvisti di titolo, rispetto all'ultimo progetto approvato (trattasi del vano doccia nel w.c. e porzione terminale del salone, per complessivi mq.11,00 circa); ai piani superiori si riscontrano difformità di prospetto e di morfologia interna. Successivamente, sempre relativamente al piano S1 dell'int.A, veniva presentata con prot.554923/0 del





10/12/2004 istanza di sanatoria volta a regolarizzare l'ampliamento senza titolo di mq.28, corrispondenti alla superficie dell'odierna sala gioco/studio contigua alla cucina; alla domanda, corredata di documentazione a supporto (perizia giurata, idoneità statica, documentazione fotografica e catastale, bollettini di pagamento) faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n.351013 del 17/05/2012 (allegato n°8/a.3). In pari data, relativamente al piano primo dell'unità in oggetto, veniva altresì presentata con prot.554940/0 del 10/12/2004 istanza di sanatoria volta a regolarizzare la realizzazione di tettoia sul contiguo terrazzo a livello; alla domanda, anche qui corredata di relativa documentazione fotografica e catastale e oblazioni, faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n.348264 del 29/11/2011 (allegato n°8/a.4). In merito alla superficie condonata si precisa che in sede di accesso si è riscontrata l'intervenuta tamponatura della tettoia a mezzo di infissi e vetri, configurandola quale veranda: trattandosi di variazione "in ampliamento" sprovvista di titolo, sarà necessario ripristinare l'originaria configurazione a tettoia oggetto di rilascio di concessione in sanatoria, che come tale è stata difatti computata in sede di individuazione parametrica della relativa consistenza. Da ultimo, con D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto tanto l'int.A in esame quanto il contiguo int.C (bene n°3), venivano effettuate opere di frazionamento e fusione delle suddette unità, modifiche interne e di prospetto, demolizioni e consolidamenti con realizzazione di balconi e stenditoi coperti (come indicati dal tecnico nella relazione, non denominati sul grafico) a livello del piano secondo ove, per l'int.A, si realizzava anche un collegamento mediante scala interna con il livello sottostante; nel post-operam di contro non figura l'ascensore riscontrato ai piani S1-T-1 del bene. La disamina dei protocolli forniti dal Municipio evidenzia la presenza di successiva variante (prot.2006/17610 dell'11/04/2006) della quale non è stato tuttavia possibile reperire carteggio e conseguentemente verificarne l'oggetto; si ha contezza della presentazione di una variazione catastale in data 02/05/2006 e del deposito, con prot.62707/2009, di un certificato di collaudo finale (datato 28/12/2006) relativo alla già richiamata D.I.A. prot.44344 del 02/12/2003 ed alle successive connesse varianti. Tutto ciò premesso, stanti le discrasie e le incompletezze documentali già precedentemente evidenziate, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità (prospetto, distribuzioni interne, sistemazioni esterne) che si ritengono tecnicamente sanabili mediante pratica in sanatoria/accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo edilizi e di eventuali verifiche strutturali richieste d'ufficio. Di contro si ritengono non sanabili, e come tali da ripristinare nella consistenza legittima, a cura e spese dell'aggiudicatario, gli ampliamenti al piano terra (salone e porzione terminale del w.c., benché di fatto già riportati nell'ante-operam della D.I.A. 44344/2003, pratica per quanto noto non contestata); parimenti dicasi per la tamponatura della tettoia oggetto di sanatoria al piano primo, sì da configurarla come veranda, variazione anch'essa operata senza titolo. In funzione delle risultanze acquisite si precisa che per il piano secondo (mansardato) non è emerso titolo atto a legittimare la destinazione abitativa riscontrata di fatto in loco (nell'ultima D.I.A. reperita non vi è, ad esempio, indicazione funzionale dell'odierno w.c.), di talché lo stesso è da ritenersi assimilabile a soffitta.



**PER IL BENE 2:** Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\* E\*\*\* di M\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio D\*\*\* S\*\*\* del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori. Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari R\*\*\* M\*\*\* e C\*\*\* A\*\*\* progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5). Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da C\*\*\* A\*\*\* progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio L\*\*\* F\*\*\* del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989. L'istruttoria della summenzionata variante veniva conclusa successivamente al rilascio di ulteriore istanza in sanatoria, identificata al prot.16006 del 26/01/1987, presentata dalla medesima proprietà per ampliamento del piano seminterrato (sito nell'odierno int.B) per mq. 61,56, con rilascio di concessione in sanatoria n°271/S del 16/06/1988 : detta domanda aveva ad oggetto l'ampliamento di parte del piano S1 (ad oggi corrispondenti a vano scala, disimpegno, cabina armadio, bagno e parte di una camera, il tutto a confine con il passaggio condiviso con l'int.D). Ancora a seguire, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito a tali pratiche si precisa che l'istanza per la relativa acquisizione, protocollata presso il competente Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, mentre la relativa documentazione - come dichiarato dall'ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò, e ad integrazione del carteggio di progetto la scrivente si è avvalsa del parziale carteggio nella disponibilità della parte eseguita, residuando un margine di aleatorietà derivante anche dalla riscontrata incompletezza documentale.

In merito alla porzione destra del villino, di cui è parte l'odierno int.B, veniva presentata in data 28/02/1995 da C\*\*\* A\*\*\* istanza di sanatoria, identificata con prot.45349, sot.1 e 2, avente ad oggetto tanto un ampliamento per cambio di destinazione d'uso con opere edilizie al piano secondo, onde trasformare i vani tecnici in mansarda abitabile, quanto il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare su quattro livelli in due unità residue, identificanti l'int.B in esame ai piano S1 e terra e l'int.C ai piani primo e secondo (bene n°3). Alla suddetta istanza faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°276820 del 29/03/2002 per il sot.1 (ampliamento) e della concessione in sanatoria n°276822 del 29/03/2002 per il sot.2 (frazionamento). In merito alla suddetta concessione si segnala un'attestazione del competente U.C.E. (prot.76736/2002), fornita in copia



da parte eseguita, relativa alla superficie residua assentita all'esito del summenzionato frazionamento, indicata per l'int. B in esame, all'epoca censito al sub.503, in complessivi mq. 407,20. Nelle more della seconda variante summenzionata veniva altresì presentata D.I.A. prot.49780 del 01/08/2002 per opere di manutenzione dell'unità in esame, aventi precipuamente ad oggetto la trasformazione dell'originaria contigua autorimessa in accessori di servizio (stireria, lavanderia e stenditoio coperto) con costruzione di nuova e più ampia autorimessa; detta D.I.A. non veniva tuttavia autorizzata dal competente Dip.IX per carenze documentali, destinazioni non consentite e mancanza di necessario atto d'obbligo. Alla stessa seguiva quindi D.I.A. prot.57025 del 16/09/2002 per modifiche di prospetto e realizzazione di scala esterna a giorno di collegamento tra il giardino e la sottostante autorimessa, oggetto di autonoma pratica (prot.26380/2002), con denuncia di fine lavori e certificato di collaudo depositato con prot.71609/2009. Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX la già richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. B in esame e contigui int.A e C, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene B in esame, si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA (ove si richiama la sanatoria per l'intervenuto frazionamento rispetto al sovrastante int.C) presenta talune discrasie rispetto all'ultimo progetto approvato prot.156347/1986, in termini di prospetto e distribuzione interna, nonché di consistenza per quanto riguarda il piano terra, ove si riscontrano ampliamenti - per quanto acquisito sprovvisti di titolo - analoghi a quelli già riscontrati nell'int.A, ovvero in corrispondenza del w.c. e della porzione terminale del salone dell'unità, anche qui per complessivi mq.11,00 circa. Ancora a seguire, per l'int.B, in esame, in data 02/04/2004 veniva presentata da parte eseguita istanza di sanatoria, identificata con prot.519304 avente ad oggetto un ampliamento al piano S1 per mq 23,25, cui faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°348263 del 29/11/2011: trattasi della porzione di fondo della camera da letto prospiciente l'antistante giardino. Detto ampliamento, in quanto oggetto di sanatoria, veniva già graficizzato nella già citata D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto opere (frazionamento e fusione, variazioni interne e di prospetto) di pertinenza dei contigui int. A e C. Tutto ciò premesso, ribadendo le discrasie e la carenza documentale già evidenziate in narrativa, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità interne e di prospetto tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo-edilizi. Di contro, stante la riscontrata presenza in situ di collegamento interno, mediante scala ed ascensore, dell'int.B in esame con il sovrastante int.C, difformemente dal frazionamento tra le unità oggetto di rilascio della concessione in sanatoria n°276822/2002, si ritiene possibile procedere mediante Scia di ripristino con ogni opera connessa (demolizione della scala di collegamento tra piano terra e primo e chiusura del solaio, interdizione del vano ascensore a livello del piano primo), dovendosi tuttavia segnalare la conseguente presenza di commistioni funzionali tra i beni, legata alla necessità di attraversare il terrazzo dell'int.B in oggetto (al piano terra) onde raggiungere, mediante scala a chiocciola esterna, il terrazzo del piano primo ove insiste l'accesso "autonomo" all'int.C sovrastante. Si rappresenta



altresì la presenza di commistioni anche sotto il profilo impiantistico (elettrica e gas, condivisa per quanto noto anche con l'appartamento di servizio int.D, bene n°4) di cui solo in sede esecutiva, previ saggi e verifiche connessi, sarà possibile valutare concretamente possibilità di separazione ed oneri a ciò connessi. Di contro, ed in analogia con quanto già rappresentato per il bene n°1, si ritengono non sanabili, e come tali da ripristinare nella consistenza legittima, a cura e spese dell'aggiudicatario, gli ampliamenti al piano terra (salone e porzione terminale del w.c., benché già riportati nell'ante-operam della D.I.A. 44344/2003, pratica per quanto noto non contestata). In alternativa, stante la fusione "di fatto" sotto il profilo morfo-funzionale nonché impiantistico degli int.B e C, si ritiene possibile procedere alla fusione anche sotto il profilo amministrativo-edilizio, dei due subalterni, attività di norma esperibile mediante CILA in sanatoria ma nel caso di specie eventualmente assorbibile nell'accertamento di conformità già precedentemente illustrato.

**Per il BENE 3:** Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\* E\*\*\* di M\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio D\*\*\* S\*\*\* del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori. Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959. A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari R\*\*\* M\*\*\* e C\*\*\* A\*\*\* progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985. Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da Camillo Amelio progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio L\*\*\* F\*\*\* del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989. Ancora a seguire per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito alla porzione destra del villino, di cui è parte l'odierno int.C, in data 28/02/1995 veniva presentata da C\*\*\* A\*\*\* la già descritta istanza di sanatoria prot.45349, avente ad oggetto tanto un ampliamento per cambio di destinazione d'uso con opere edilizie al piano secondo, onde trasformare i vani tecnici in mansarda abitabile, quanto il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare su quattro livelli in due unità residue, identificanti l'int.B al piano S1 e terra (bene n°2) e l'int.C in esame ai piani primo e secondo. Alla suddetta istanza, come già precedentemente evidenziato, faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°276820 del 29/03/2002 per il sot.1 (ampliamento) e della concessione in sanatoria n°276822 del 29/03/2002 per il sot.2 (frazionamento). In merito all'abuso per ampliamento, nella perizia giurata allegata al carteggio di condono, unitamente al modello di domanda ed all'elaborato grafico, lo stesso viene identificato nella



trasformazione dei locali sotto tetto in abitazione per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 64,81; nella concessione n°276820/2002, rilasciata per la porzione de qua si fa riferimento alla variazione prot.235187/02 (ex sub.504), che riportava per il piano secondo - a destinazione residenziale - un più ampio vano centrale con scala interna, corredato di servizio igienico e doppio ripostiglio. Detta configurazione risultava dalla presentazione, nelle more operata, di D.I.A. prot.46390 del 29/11/2001, cui faceva seguito ulteriore variante prot.18954 del 09/05/2002 per opere interne nonché di consolidamento del solaio tra piano terra e primo. Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il competente Municipio la già più volte richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. C in esame e contigui int.A e B, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna; per il bene C in esame nell'ante operam della DIA, ricondotto alla precedente variante prot.18954/02, si segnala la presenza di contenute discrasie di distribuzione interna tanto al piano primo che secondo (sottotetto). Con la pratica prot.44344 in questione, a livello del piano primo si operava - in sede di frazionamento e fusione - un'acquisizione di consistenza dal contiguo int.A (guardaroba adiacente il vano ascensore) nonché variazione di partizioni interne e di prospetto, mentre al piano sovrastante, sempre attingendo al contiguo int.A, veniva annessa all'unità l'intera estensione del sottotetto del villino. A seguire, con variante prot.12951 del 01/04/2004 venivano effettuate opere di manutenzione al piano sottotetto trasformando l'originariamente più ampio terrazzo in un contenuto balcone e realizzando, mediante demolizione parziale della copertura a tetto, due stenditoi scoperti; nella relazione tecnica allegata si dichiara che l'intervento, per l'area oggetto di sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso residenziale, "implica il risanamento conservativo e conseguente ripristino della destinazione d'uso non residenziale di tutto il piano così come licenziata dalla concessione edilizia n.994/C dell'11/09/1989". Da ultimo, con D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto tanto l'int.C in esame quanto il contiguo int.A (bene n°1), venivano effettuate opere di frazionamento e fusione delle suddette unità, modifiche interne e di prospetto, demolizioni e consolidamenti con realizzazione di balconi e stenditoi coperti (così indicati dal tecnico nella relazione, non denominati sul grafico allegato) a livello del piano secondo/sottotetto: con la suddetta pratica la porzione destra di detto piano veniva nuovamente annessa all'int.A. Infine con prot.52410/2009, veniva depositato certificato di collaudo finale (datato 22/12/2004) relativo alla già richiamata D.I.A. prot.46390 del 29/11/2001 ed alle successive connesse varianti. Tutto ciò premesso, ribadendo le discrasie e la carenza documentale già evidenziate in narrativa, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità interne e di prospetto tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo-edilizi. Di contro, stante la riscontrata presenza in situ di collegamento interno, mediante scala ed ascensore, dell'int.C in esame con il sottostante int.B, difformemente dal frazionamento tra le unità oggetto di rilascio della concessione in sanatoria n°276822/2002, si ritiene possibile procedere mediante Scia di ripristino con ogni opera connessa (demolizione della scala di collegamento tra piano terra e primo e chiusura del solaio, interdizione del vano ascensore a livello del



piano primo, che sarebbe conseguentemente raggiungibile solo a mezzo scala), dovendosi tuttavia segnalare la presenza di commistioni funzionali tra i beni, legata alla necessità di attraversare il terrazzo dell'int.B (al piano terra) onde raggiungere, mediante scala a chiocciola esterna, il terrazzo del piano primo ove insiste l'accesso "esterno" al bene in esame; la regolarizzazione del frazionamento tra le unità implicherà altresì la necessità di ripristinare l'angolo cottura nel vano d'ingresso al piano primo (come indicato nella Dia e nella planimetria catastale) ed eventualmente rimuovere i sanitari nel bagno al piano sottotetto, per il quale si richiama il ripristino della destinazione non residenziale antecedente al rilascio della concessione in sanatoria dichiarato nella relazione tecnica della già analizzata variante prot.12951/2004. In alternativa, stante la fusione "di fatto" sotto il profilo morfo-funzionale nonché impiantistico degli int.B e C, si ritiene possibile procedere alla fusione, anche sotto il profilo amministrativo-edilizio, dei due subalterni, attività di norma esperibile mediante CILA in sanatoria ma nel caso di specie eventualmente assorbibile nell'accertamento di conformità già precedentemente illustrato.

**PER IL BENE 4:** Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\* E\*\*\* di M\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio D\*\*\* S\*\*\* del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori. Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959. A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari R\*\*\* M\*\*\* e C\*\*\* A\*\*\* progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985. Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da C\*\*\* A\*\*\* progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio L\*\*\* F\*\*\* del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989; in funzione di tale ultimo titolo parte dell'odierno immobile identificava un box auto con contiguo locale tecnico (centrale termica). L'istruttoria della summenzionata variante veniva conclusa successivamente al rilascio di ulteriore istanza in sanatoria, identificata al prot.16006 del 26/01/1987, per ampliamento del piano seminterrato (sito nell'odierno int.B) con rilascio di concessione in sanatoria n°271/S del 16/06/1988, il tutto a confine con il passaggio condiviso con l'odierno int.D. Ancora a seguire per il compendio tutto venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...); in merito a tali pratiche si ribadisce il margine di aleatorietà derivante dalla riscontrata incompletezza documentale già più volte rappresentata in narrativa. Per quanto concerne il bene in oggetto, con D.I.A. prot.49780 del 01/08/2002 avente ad oggetto opere di manutenzione della porzione destra del villino, si richiedeva la trasformazione della superficie di cui è



parte l'unità qui esaminata (che all'epoca come anzidetto identificava un Box con locali tecnici) in accessori di servizio (stireria, lavanderia e stenditoio coperto), stante la coeva realizzazione di nuova e più ampia autorimessa; detta D.I.A. non veniva tuttavia autorizzata dal competente Dip.IX per carenze documentali, destinazioni non consentite e mancanza di necessario atto d'obbligo. Alla stessa seguiva quindi D.I.A. prot.57025 del 16/09/2002 per modifiche di prospetto e realizzazione di scala esterna a giorno di collegamento tra il giardino e una sottostante autorimessa pertinenziale, oggetto di autonoma pratica (prot.26380/2002), con denuncia di fine lavori e certificato di collaudo depositato con prot.71609/2009. Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX la già richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità, variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene D in esame, si operava una modifica delle partizioni interne nonché delle adiacenti superfici scoperte, poste in collegamento mediante scala a chiocciola con la corte sovrastante. A tal proposito si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA con l'ultimo progetto approvato (prot.156347/1986) presenta discrasie in termini di consistenza, risultando ivi rappresentato l'ampliamento di un vano (indicato come cantina) sulla porzione di fondo dell'unità, alle spalle della centrale termica. Ancora a seguire, per l'int.D, in esame, in data 02/04/2004 veniva presentata da parte esecutata istanza di sanatoria, identificata con prot.519302, avente ad oggetto la "trasformazione di un ex locale ad uso autorimessa ad uso residenziale per una superficie complessiva utile di mq 69,10": all'istanza, ove l'abuso per l'unità - all'epoca censita al sub.508 - veniva qualificato in tipologia 1 (così ritenendosi assorbita la discrasia di cui all'ampliamento del vano cantina), faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°351012 del 17/05/2012 per il novello ed odierno sub.513, unità in categoria A/7 a destinazione residenziale. Come già segnalato nel paragrafo "Dati catastali", il raffronto tra la planimetria oggetto di rilascio di concessione in sanatoria, depositata presso il Catasto Fabbricati il 25/10/2004 (allegato n°2/d) presenta, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, una difformità di sagoma per quanto concerne la zona notte del bene, lungo il prospetto adiacente al passaggio scoperto esterno: risultando tuttavia la superficie utile concessionata (come già detto con destinazione residenziale) superiore a quella effettivamente rilevata in loco, nonché in considerazione dello stato dei luoghi, si ritiene che la discrasia sia ascrivibile ad un'errata rappresentazione grafica, circostanza ovviabile mediante presentazione di planimetria aggiornata conforme allo stato dei luoghi, con eventuale rettifica anche presso l'U.C.E.

**PER IL BENE 5:** compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\* E\*\*\* di M\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio D\*\*\* S\*\*\* del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori. Nell'elaborato di progetto, vistato con parere favorevole del 15/03/1956, figurava, unitamente ad altri garage, anche il box in oggetto, morfologicamente affine (benché non coincidente) con quello odierno: nel dettaglio si individua un vano principale, provvisto di due varchi di uguale ampiezza



antistanti la sede stradale, comunicante sul versante destro con l'odierno sottoscala - ivi indicato quale ripostiglio - e su quello sinistro con un andito - ivi denominato androne - di accesso alle retrostanti porzioni abitative.

Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959. A seguire per il villino di cui è parte il bene de quo, veniva presentato dai proprietari R\*\*\* M\*\*\* e C\*\*\* A\*\*\* progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985. Nell'elaborato approvato il box in oggetto manteneva la configurazione del progetto precedente, ivi inclusa la presenza del ripostiglio/sottoscala, mentre non risultava più in essere il collegamento con l'andito di accesso alle retrostanti porzioni abitative, annesso al box contiguo. Successivamente, con prot.87/122183, per il bene in oggetto veniva comunque presentata da A\*\*\* C\*\*\* domanda di condono registrata in data 30/09/1986, volta ad ottenere concessione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento di immobile con destinazione box: all'istanza ha fatto seguito il rilascio, in favore della Societe Civile I\*\*\*\* K\*\*\*, di concessione in sanatoria n°276811 del 29/03/2002, come da accatastamento effettuato e depositato con il n. di partita 414560. Pur evidenziandosi una discrasia in termini dimensionali (la superficie indicata nel carteggio nonché nella concessione è leggermente inferiore rispetto a quella effettiva, che tuttavia è in linea con i precedenti progetti) l'accatastamento concessionario identifica l'odierna planimetria del bene, presentata in data 25/10/1984 e di cui già si è detto nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale" in relazione alla difformità rispetto allo stato dei luoghi: trattasi di discrasie in termini di morfologia dell'unità e consistenza del sottoscala, verosimilmente riconducibili a rappresentazione grafica. Permane la difformità relativa alla morfologia dei due varchi di accesso, indicati anche qui (in analogia con il già citato progetto per accessori) come due aperture di uguale ampiezza mentre in loco si individuano un più contenuto portoncino pedonale ed una più ampia serranda carrabile; si riscontra altresì una diversa distribuzione interna, per via della tramezzatura ricavata sul fondo del box che ad oggi identifica un ulteriore ripostiglio, non rappresentata nella planimetria catastale. In ragione di quanto risultante da disamina dei titoli reperiti, dette discrasie si ritengono ovviabili mediante Scia in sanatoria, volta a regolarizzare tanto le difformità di prospetto quanto quelle interne.

**PER IL BENE 6:** Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla Soc. Coop. A r.l. G\*\*\* E\*\*\* di M\*\*\* per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio D\*\*\* S\*\*\* del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Nell'elaborato di progetto, vistato con parere favorevole del 15/03/1956, figurava, unitamente ad altri garage, anche il box in oggetto, ivi graficizzato con un vano fronte strada, coincidente con quello di cui all'odierno accesso carrabile, comunicante sul retro mediante scala con una consistenza - ivi indicata quale ripostiglio - successivamente annessa all'int.A; di contro non risultava in essere il collegamento con la contigua porzione di cui all'odierno accesso pedonale (ivi denominata androne), nel grafico annessa ad al box contiguo. Ancora a seguire, alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di





agibilità n.1412 del 03/12/1959. A seguire per il villino di cui è parte il bene de quo, veniva presentato progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985, approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 e successiva variante prot.156347 del 24/07/1986, approvata dalla C.E. in data 08/02/1989, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989. Nell'elaborato approvato il box in oggetto risultava sostanzialmente conforme all'odierno stato dei luoghi, con annessione dell'andito di accesso alla retrostante consistenza del villino, con cui viene graficizzato il collegamento interno. Successivamente, come già più volte significato, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne, reperita solo parzialmente presso gli uffici competenti ed integrata con quanto fornito da parte esecutata, da cui le riserve esplicitate in perizia. Per quanto concerne nello specifico il bene in esame, nonostante la sussistenza dei succitati progetti e delle connesse varianti, veniva presentata da S\*\*\* S\*\*\* istanza di condono prot.127211/87, registrata il 30/09/86 con successivo rilascio delle concessioni in sanatoria n.240925 e n.240926 (del 06/09/2000: nei relativi fascicoli, come forniti dall'Ufficio Condono Edilizio, sono presenti: modello di domanda, elaborato grafico di progetto, planimetrie catastali, documentazione fotografica e concessioni. I connessi abusi, datati nell'istanza al 1957 ed ubicati al piano S1 del manufatto, sono riferibili tanto al bene in esame quanto al contiguo e comunicante int.A (bene n°1), avendo ad oggetto tanto ampliamenti (con realizzazione di superfici non residenziali e residenziali) quanto la ristrutturazione ed il parziale mutamento di destinazione d'uso del piano S1 dell'int.A. Premettendo che la superficie del box in esame risultava di fatto già riportata nei progetti anzitutto, in sede di disamina del carteggio di condono è emersa la presenza di alcune discrasie: nello specifico la superficie del box in esame, all'epoca censito al sub.6, è indicata unitamente a maggior consistenza nella concessione n.240925, benché sia ivi richiamato il solo sub.507 (ex int.A); di contro la planimetria del box è allegata al fascicolo del sot.2, riportando tuttavia unicamente la porzione di cui all'accesso carrabile e non anche l'adiacente andito di cui a quello pedonale.

A tal proposito si segnala tuttavia che l'odierno accorpamento tra le consistenze, conforme allo stato dei luoghi a meno della schermatura interna, risulta di contro già riportato nella già analizzata variante prot.156347 del 24/07/1986, approvata dalla C.E. in data 08/02/1989. Si ritiene verosimile che le discrasie e parziali sovrapposizioni tra titoli e domande di condono, riscontrabile anche per altre porzioni del compendio, siano ascrivibili alle fasi temporalmente pressoché coeve di presentazione ed istruttoria delle relative istanze, può ritenersi avanzate in via cautelativa su entrambi i piani autorizzativi, anche in ragione delle tempistiche di istruttoria. Nel caso di specie l'odierno stato dei luoghi si ritiene come già significato conforme a quanto approvato in sede di variante prot.156347/1986, a meno della partizione interna per la quale non è emersa - nei limiti di quanto reperito - pratica autorizzativa, difformità ovviabile mediante presentazione Cila in sanatoria.

**PER IL BENE 7:** Rimandando alla narrativa precedente (e nello specifico dell'int.B - bene n°2) per quanto concerne titoli e vicissitudini edilizie del compendio di cui l'immobile è parte, i titoli precipuamente connessi all'autorimessa in oggetto sono riepilogati nell'atto d'obbligo Rep.21180/Racc.12078, stipulato a rogito del Notaio L\*\*\* F\*\*\* il 03/12/2003 propedeuticamente alla sua realizzazione quale



parcheggio pertinenziale del sovrastante int.B. Nello stesso si richiamano la D.I.A. originaria, presentata presso il competente Municipio con prot.26380 del 25/06/2002 e le successive varianti per modifiche della sagoma, identificate con prot.38893 del 03/10/2002, prot.26968 del 17/07/2003 e prot.43963 del 27/11/2002. Nel merito si precisa che l'istanza per acquisizione e disamina delle suddette pratiche, protocollata presso il Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, in quanto la relativa documentazione cartacea - come più volte significato in perizia - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che ne hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò la scrivente si è avvalsa della planimetria allegata al summenzionato atto d'obbligo, nonché del carteggio edilizio fornito dal debitore. In merito all'ultima variante progettuale, denominata "nuovi tipi" nell'allegato grafico all'atto d'obbligo succitato, il raffronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato, fatta salva una contenuta discrasia morfologica dell'unità (con una minore consistenza effettiva), una sostanziale corrispondenza in termini di consistenza generale: si è tuttavia riscontrata l'avvenuta realizzazione - per quanto noto sprovvista di titolo - di partizioni interne identificanti un servizio igienico con antibagno ed una centrale termica, nonché la posa in opera di due diaframmi vetrati di separazione dai contigui vani scala (che si dipartono dal sovrastante giardino dell'int.B). Ciò premesso, e con tutte le riserve già espresse circa la possibile presenza di ulteriori pratiche atte a legittimare dette difformità (come già detto non reperite d'ufficio e non disponibili presso il debitore), e facendo pertanto riferimento all'ultima D.I.A. in atti, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene possibile procedere mediante Cila in sanatoria.

**PER IL BENE 8:** Rimandando alla narrativa precedente (e nello specifico dell'int.A - bene n°1) per quanto concerne titoli e vicissitudini edilizie del compendio di cui l'immobile è parte, con specifico riferimento al box in oggetto, in funzione di quanto riportato nell'atto di provenienza (Rep.105779/36213 del 13/11/2006), lo stato è stato realizzato quale parcheggio pertinenziale dell'int.A (sub.510) in virtù di D.I.A. ex art.22 del D.P.R.380/01 presentata presso il competente Municipio con prot.8205 del 01/03/2005 e successiva D.I.A. in variante prot.11821 del 23/03/2005, con stipula di atto d'obbligo Rep.101936/33721 del 24/03/2005 per Notaio P\*\*\* M\*\*\* (trascritto al Registro particolare n. 23367 del 25/03/2005 per il connesso vincolo pertinenziale gravante sul sub.510). Relativamente alla documentazione edilizia si precisa che l'istanza per acquisizione e disamina delle suddette pratiche, protocollata presso il Municipio, ha consentito di individuare unicamente i protocolli di deposito, in quanto la relativa documentazione cartacea - per quanto replicato dall'Ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò la scrivente si è avvalsa, nei limiti di quanto disponibile, del carteggio nella disponibilità dalla parte eseguita, residuando un margine di aleatorietà derivante dalla residua incompletezza documentale, di cui si terrà conto in sede di stima. In particolare nel caso di specie è stata reperito unicamente l'elaborato grafico allegato alla variante, che deve pertanto ritenersi - fatte salve ulteriori emergenze ad oggi non note - ultimo titolo presentato per il bene in esame; il raffronto tra post operam di tale variante e stato dei luoghi ha evidenziato difformità in termini di prospetto, consistenza e morfologia. Da progetto infatti il bene era dotato di due contigui varchi d'accesso di pari ampiezza, in luogo del varco unico riscontrabile in situ; inoltre si è riscontrata sui luoghi una morfologia leggermente diversa dell'unità, con eliminazione -



## *Delega telematica asincrona 2021*

verosimilmente in sede realizzativa - di una risega sul versante destro, regolarizzandone la morfologia; da ultimo si evidenzia che la superficie del box realizzato appare inferiore rispetto a quanto richiesto con D.I.A., di talché - pur riscontrandosi una quota interna leggermente superiore (20 cm) a quanto dichiarato - anche la volumetria effettivamente realizzata è minore di quella oggetto di variante. Ciò premesso, e con tutte le riserve già espresse circa la possibile presenza di ulteriori pratiche atte a legittimare dette difformità (come già detto non reperite d'ufficio e non disponibili presso il debitore), e facendo pertanto riferimento all'ultima D.I.A. in atti, onde regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene possibile procedere mediante Scia in sanatoria.

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Barbara Pirocchi

