



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli ed oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00	25

CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Ing. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC g.carapellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T (Coord. Geografiche: Lon. 414332.84N -124947.78E)

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via Algidus N°36/38

Appartamento disposto su un unico Livello censito sulla scheda planimetrica al (PIANO TERRA) nello stato dei luoghi risulta posto ad una quota di circa h. 1,00/1,10 dal piano stradale di Via Algidus con accesso laterale mediante una scala esterna in muratura posta a ridossa dell'abitazione all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo .

Nello stato dei luoghi risulta essere parte integrante di un unico corpo di fabbrica di cui una porzione avente accesso laterale si disloca su tre livelli (Terra, primo e secondo) con sovrastante Piano di copertura a terrazza, mentre la porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti risulta dislocata al piano terra con un lato in aderenza ed avente accesso privato dall'esterno rispetto al VS. condominiale così come si può evincere dalla documentazione fotografica parte integrante della presente Nota Peritale .

internamente si presenta:

PIANO TERRA :

ingresso con ampio soggiorno , piccolo disimpegno attraverso il quale è possibile accedere nel vano cucina e nella zona Notte , quest'ultima si compone di n° 2 Bagni e n° 2 camere da Letto, sul retro dello stabile è presente una piccola porzione di area Giardinata posta ad uso esclusivo della medesima porzione Imm.re anch'essa accessibile da una delle due camere da letto nonché attraverso il Loc. Magazzino nel quale risulta presente un accesso con rampa e porta di collegamento al cortile interno il tutto come da documentazione fotografica . Come poc'anzi anticipato a ridosso del corpo di fabbrica Principale adibito ad uso RESIDENZIALE in aderenza allo stesso è presente un manufatto posto a diretto utilizzo della porzione abitativa quest'ultimo avente destinazione d'uso accessoria (loc. magazzino/deposito)con Ingresso principale da Via Algidus ed un accesso secondario nell'area cortilizia dislocata sul retro dello stabile.

In relazione al sopralluogo eseguito in 1° istanza e successivamente in concomitanza FF.PP è emerso che al suo interno l'unità accessoria presenta una parte dell'area posta a livello stradale mentre una residua superficie risulta collocata a quota + 1,00/1,10 circa accessibile mediante una semplice rampa interna al locale in rispondenza a quanto rappresentato nello schema grafico redatto dal depositato in comune unitamente al PdC per i lavori di restauro ed ammodernamento conservativo rilasciato il 21/02/2013 .

Interventi che in ogni caso a seguito delle opportune verifiche non rispondono fedelmente a quanto di fatto relazionato e rappresentato nel grafico depositato in Atti, gli stessi in fase esecutiva hanno subito alcune modifiche realizzative che non hanno interessato in alcun modo modifiche alla sagoma e/o incrementi di superfici o volumi di progetto , sono state più semplicemente eseguite opere di muratura , Tramezzi ecc. non perfettamente in linea con quanto rappresentato e dichiarato all'atto della richiesta senza per questo

CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
Ingegnere
08.2024 16.11.10
SMT+01.09

3 di 26

intervenire in fase di ultimazione con una Variante di assestamento che ricomprendesse tutte le modifiche apportate rispetto al grafico asseverato con Pdc 2/2013

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altre proprietà nella fattispecie su aree cortilizie censite con le part.lle 245,2599,3509,3510 , sul lato posto in rispondenza alla sede Viaria comunale confina con il Sub.13 , mentre sul quarto lato risulta dislocata in aderenza al medesimo corpo di fabbrica avente il medesimo censimento catastale (Part.lla 2163 sub. 22,24,25)

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/08/2024.

Custode delle chiavi: Avv.to D'avello Patrizia

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un'area urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccoli corpi di fabbrica costituiti in gran parte da costruzioni Unifamiliari e/o pluri-familiari in elevazione su palazzine di m,ax n° 3 Piani .

Il corpo di fabbrica e nella fatti specie la porzione oggetto del procedimento esecutivo risulta essere collocato in una zona urbanisticamente già definita, nella quale sono presenti edifici aventi stessa tipologia edilizia ed architettonica ,in ragione dell'espansione Urbanistica sviluppata con l'approvazione del nuovo PRG. e per il quale l'eventuale nuova edificazione presuppone interventi di Completamento e/o di Demolizione e ricostruzione.

Zona ampiamente urbanizzata, a ridosso della quale sono presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie , attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, la vicinanza al casello autostradale di Valmontone dal quale dista non più di 13/15 km. favorisce la viabilità veloce in direzione Nord o Sud. in ogni caso percorrendo la sede viaria comunale in direzione di Velletri e possibile immettersi sulla SS7 Appia anch'essa in direzione Sud.

La collocazione urbanistica e le infrastrutture presenti a ridosso del medesimo stabile rendono l'abitazione di fatto fruibile sia durante il periodo invernale e sia durante il periodo estivo .

La Porzione Imm.re eseguita esternamente si presenta in ottimo stato di conservazione ,tenuto conto che la sua edificazione risale al periodo antecedente gli eventi bellici e per la quale come anticipato in precedenza la stessa è stata oggetto di un intervento completo di restauro conservativo ed ammodernamento datato 2013 e così come da comprovata documentazione fotografica.

Le pareti verticali risultano essere state rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo a quarzo con effetto antichizzato , la muratura portante internamente e sia esternamente sembra non presentare elementi cementizi disgregati ed ammalorati con fessurazioni e distaccamenti parziali di pezzi di intonaco, di fatto così come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla nota peritale l'immobile appare in ottimo stato di conservazione.

Internamente l'unità abitativa presenta rifiniture e/o soluzioni di particolare pregio , così come gli stessi materiali appaiono di ottimo valore tali da essere ricollocati in una edilizia di natura prettamente personale con elementi e rifiniture ricercate e non certo commerciali.

Per ciò che concerne la visione e il conseguente accesso all'interno dell'appartamento e del Locale accessorio .

Il c.t.u. unitamente al delegato Avv.top D'Avello dava corso ad una preventiva comunicazione inviata a Mezzo A/R con la quale si richiedeva la presenza DELL'ESECUTATO per il gg. 26/06/2024 ore 9.30 ,per poter dare seguito alle operazioni Peritali disposte dal G.E. dot. E. COLOGNESI.

Dopo aver atteso infruttuosamente l'arrivo dell'esecutato , accertato e documentato lo stabile oggetto del Procedimento in atti il Delegato dava atto dell'assenza disponendo con medesima relazione in primo luogo il mancato accesso e in sub-Ordine allo stesso la richiesta di un 2° accesso quest'ultimo accordato e disposto dal G.E. su nota esplicativa depositata unitamente alla presenza di ausiliario (Fabbro) e FF.PP .

Dando riscontro a quanto disposto nelle direttive del G.E. il delegato previo accordo con l'ausiliario e sentito il comando della Locale Stazione dei carabinieri di LARIANO disponeva un nuovo accesso per il gg. 06/08/2024 ORE 8,30.

In ragione del 2° accesso forzoso il c.t.u. ha avuto modo di acquisire idonea documentazione fotografica con riscontro delle dimensioni effettive interne ed esterne per ogni singolo ambiente nonché accessori attigui.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risultano inserite le porzioni immobiliari nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località.

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto, la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.*****

Le quali, sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale, che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.*****

al fine di una migliore e più facilitata individuazione ubicativa del complesso imm.re e nel contempo delle singole unità ricomprese in esso il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. unitamente al materiale fotografico e a stralci fotografici aerei recuperati dal motore grafico di GOOGLE EARTH*****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

secondo quanto dichiarato Dall'Avv.to **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lei redatta.

Fermo restando quanto accertato e dichiarato dal delegato nella relazione preliminare per una migliore esplicitazione lo scrivente riporta quanto accertato ed indicato a margine della relazione ovvero:

Si precisa che sull'immobile risulta la trascrizione del contratto preliminare

di vendita, per atto a rogito del notaio Enzo Becchetti di Roma, in data 10

novembre 2016, repertorio n. 1799, trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Velletri in data 15 novembre 2016, al numero 3829 di

formalità, in favore del signor [REDACTED], quale promissario acquirente.

Come precisato nella certificazione notarile, detta formalità, ai sensi dell'art.

2645 bis c. c., deve considerarsi non pregiudizievole in quanto sono decorsi tre

anni di efficacia della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00

5 di 26

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .*****

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di Compravendita tra ti Titolare del bene la Sig.ra **** Omissis **** e il debitore esecutato **** Omissis **** Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. Roberto Labate con studio in SORA (FR) Via V. Veneto n°11/a ,in data 20/03/2008 Rep. 316969 Racc. 52459 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di SORA (FR) in data 20/03/2008 al n° 1366 Serie 1T.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 21/03/2008 al RG. n.1641 e al R.P. n.1078.

CONFINI

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Planimetrico e sulla Scheda Planimetrica . corpo di fabbrica al cui Interno nei tre livelli dal quale è costituito risultano essere dislocate n° 5 più esattamente :

n°1 Locale Garage;

n° 1 Locale Commerciale

n° 3 unità a destinazione residenziale di cui n° 2 poste su una porzione dello stabile rispettivamente al piano 1° e 2° mentre la restante porzione oggetto peraltro del procedimento in atto risulta dislocata su la restante parte del corpo di fabbrica collocata al P.Terra (rialzato)

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza delle particelle 245-2599 , sul fronte principale confina con strada comunale Via Algidus e con le part.lle 3511,3512 sul lato posto in aderenza confina con medesimo stabile part.lla 2163 .

in particolare secondo lo schema rappresentato sull'elaborato planimetrico la porzione imm.re eseguita confina con i seguenti sub. :

13 area di passaggio pedonale

15 porzione Vano scala ;

22 Loc. Commerciale ;

25 Cantina

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,66 mq	90,73 mq	1	90,73 mq	2,70 m	TERRA
Magazzino/Rip./Dis.	27,98 mq	33,49 mq	,45	15,07 mq	4,68 m	Terra
Area Cortilizia fronte strada	21,61 mq	23,79 mq	0,20	4,76 mq	0,00 m	Terra
area Cortilizia interna	16,65 mq	18,00 mq	,20	3,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				114,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00

si rimanda a quanto già descritto nella descrizione generale.

Nello specifico per quanto attiene l'unità abitativa, i singoli vani presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti all'interno della medesima porzione abitativa mediante il posizionamento di piastrelle 60x60 in Gres porcellanato di colore marrone tenue ;

Le aree cortilizie esterne così come il locale magazzino attiguo all'abitazione presentano una rifinitura con piastrelle in gress presumibilmente ingelivo trattandosi di zona non riscaldate ed ancor più al transito delle autovetture con colorazione sul rosso chiaro

Il rivestimento del vano cucina uniforme su tutto il perimetro risulta costituito da semplici piastrelle in ceramica in colorazione bianca e sfumature beige.

per quanto attiene ai due servizi igienici entrambi presentano la medesima rifinitura sulle pareti perimetrali quest'ultime rivestite con piastrelle 20x20 in ceramica a pasta bianca intercorse a circa 1 ml. dal pavimento da una greca di 10 cm. costituita da mosaico in ceramica con tonalità bronzo /Oro, mentre il rivestimento nella sua entità riveste le pareti perimetrali sino ad una latezza di circa 1.90 compresa la greca ornamentale .

I due servizi igienici risultano in ogni caso completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico e Piatto Doccia, Box Doccia) come si evince dalla documentazione fotografica.

Porte in legno tamburato ,

Finestre in legno del tipo (Dauglas) tinto legno noce scuro con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa sia nella zona residenziale e sia al piano attico nella porzione censita ed autorizzata come locale accessorio.

Infissi esterni costituiti nella sua totalità da persiane in ferro presumibilmente zincato e successivamente verniciato con trattamento elettrostatico di colore verde scuro.

si fa tuttavia presente che in alcune parti si evidenziano fenomeni di carbonatazione del ferro con evidenti elementi di ruggine mentre in altre finestre la verniciatura presenta distaccamenti e rigonfiamenti a dimostrazione di quanto già dichiarato nella descrizione , ovvero che le opere e la struttura presentano una tipologia edilizia di natura commerciale finalizzata alla realizzazione e conseguente vendita senza porre attenzione di alcun genere alla qualità del materiale e alla loro rifinitura .

Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risultava libera non abitata , sono da ritenersi quasi certamente funzionanti, preso atto che se pur libero , l'appartamento al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica evidenzia la completa assenza elementi di arredo e rifiniture che possano far presupporre che lo stesso in passato sia stato utilizzato e/o quanto meno abitato se pur per un breve periodo.

Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio e caldaia murale a Gas Metano collocata all'interno di un Vano tecnico ricavato sulla parete esterna in corrispondenza del cortile interno posto sul retro dell'abitazione apparato tecnico che presuppone anche la produzione di ACS per i due locali igienici e per la Cucina .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento

interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando il rilascio del certificato di agibilità che ne attesta in ogni caso la regolare esecuzione e utilizzo posto ad uso residenziale.

il c.t.u. ha rilevato solo alcune tracce di umidità ed escoriazione della tinta all'interno della cameretta ed in particolare su gli angoli opposti nella parete posta in aderenza al corpo di fabbrica attiguo , il sottoscritto

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
Ingegnere
21/07/2009
GMT+01:00

7 di 26

Mentre il vano scala essendo completamente aperto con una parziale copertura al centro in corrispondenza del pianerottolo d'ingresso ,presenta le stesse opere , le stesse rifiniture e i stessi materiali utilizzati nel rivestimento dei balconi e dei terrazzi.

Si ribadisce quanto già specificato nel quesito precedente ovvero che la porzione imm.re allo stato attuale ed in relazione alle risultanti acquisite nel sopralluogo forzoso risulta di fatto priva di arredo e mobilia sostanzialmente libera.

LOTTO 1
RLO
gli Ingegneri
vincia di
8 di 26
e

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fc5c7df8ff232faed226c205ac0ee2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2163	23		A2	1	5,5		340,86 €	T	sub.19-20

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa e le sue unità accessorie (Magazzino-Garage) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto di fatto rappresentato sull'elaborato grafico depositato ed approvato agli dell'ufficio tecnico .

In ogni caso da una verifica catastale previa acquisizione della scheda planimetrica presente in atti il c.t.u. ha accertato che lo stato dei luoghi e di fatto le lavorazione eseguite in fase di restauro e con esse la diversa distribuzione dei vani abitativi non corrisponde alla scheda planimetrica acquisita presso il Catasto urbano. In sintesi l'intervento di restauro ha interessato e modifica non solo l'esterno ma soprattutto la disposizione dei vani Interni.

A margine di tali modifiche , era necessario redigere e depositare con Variazione Catastale la nuova scheda planimetrica.

dai dati e dalla Documentazione acquisita in atti presso il catasto Urbano l'ultima Piantina in ordine di tempo è quella redatta e depositata in data 21/02/2000 dal geom. Marco Colella presumibilmente in ottemperanza alla Sentenza emessa dal Tribunale di Velletri in relazione all'Atto Giudiziario di Affrancazione ..

Sulla Base degli accertamenti visivi eseguiti in sede di sopralluogo forzoso il c.t.u. ha rilevato altresì marginali modifiche anche rispetto al progetto depositato ed assentito con PdC. 2/2013 le stesse sono riconducibili a:

- 1) lievi modifiche in una diversa disposizione delle tramezzature interne;
- 2) Spostamento dell'A/C previsto da progetto e costituzione del vano Cucina;
- 3) realizzazione di una porta finestra in sostituzione di una finestra a due ante in una delle due camere da letto
- 4) realizzazione di una rampa di accesso percorribile da sedia a ruote in sostituzione di una scala all'interno del Loc. magazzino ;
- 5) mancata realizzazione di un ripostiglio all'interno del Locale Magazzino come previsto da progetto depositato

Ritenendo di fatto Opportuno se non necessario in ragione del Procedimento esecutivo in Atti aggiornare e la scheda planimetrica in conformità allo stato dei luoghi ma ancor più a quanto di fatto rappresentato ed attestato sull'elaborato grafico unitamente al PdC. n°2/2000, per tali ragioni il CTU in sede di stesura della Nota Peritale darà seguito alla redazione e presentazione di idonea Variazione catastale depositando la scheda planimetrica così da rispettare l'adempimento delle Norme Urbanistiche e catastali previste dal DPR 380/01 e smi. secondo cui ogni unità imm.re deve rispondere ad una doppia Conformità (Urbanistica e Catastale).

PRECISAZIONI

NULLA DA RELAZIONARE
PATTI

nulla da precisare e/o relazione in merito ad eventuali accordi di cui il CTU non ne é a conoscenza eventualmente sottoscritti dall'esecutata a favore di terze persone alla data di stesura della nota peritale .

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante IN MURI DI PIETREME DI TUFO , solai di Calpestio presumibilmente in latero cemento , solaio di copertura a due falde Inclinate con orditura principale e secondaria in Legno lamellare e sovrastante rifinitura a tegole .

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione, perfettamente agibile ed abitabile , considerato che l'intero complesso Imm.re compresa così come la stessa unità abitativa oggetto del procedimento esecutivo sono state ultimate tra il 2014 fine 2015 , periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .

Dal sopralluogo sono emersi solo alcuni piccoli disgregamenti della tinta in particolare nel vano letto e più precisamente in rispondenza della parete posta in aderenza al restante corpo di fabbrica , come già descritto e precisato il c.t.u. ritiene che la lieve manifestazione di Umidità collocata a circa 40/50 cm. dal piano di calpestio possa essere riconducibile ad una presenza di umidità dovuta a percolazione meteorica , in ogni caso l'entità del danno e la stessa manifestazione non arreca pregiudizio alcuno all'utilizzo e alla vivibilità del bene.

Nello specifico per quanto attiene l'unità abitativa, i singoli vani presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:.

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti al PT. mediante il posizionamento di pavimento in gres 60x60 colore beige scuro ;

mentre all'interno del Locale Magazzino e nelle due aree cortilizie ricomprese nella porzione abitativa sono state collocate piastrelle di forma rettangolare con colorazione rosato quasi certamente del tipo ingelivo carrabili.

nel vano cucina il rivestimento risulta completo su tutto il perimetro con piastrelle in ceramica avente toni chiari con sfumature beige distribuito per una altezza di circa 1.60ml. dal piano di calpestio prive di disegni e/o decori .

per quanto concerne i servizi igienici posti all'interno della porzione imm.re , gli stessi presentano materiale e rifiniture simili con piastrelle in ceramica rettificata di colore bianco chiaro ed una greca posta a circa 1 ml. dal pavimento costituita da mosaico in ceramica di colorazione Bronzo/oro

I servizi igienici in ogni caso risultano al momento del sopralluogo completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca (Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia con Box) come si evince dalla documentazione fotografica.

Portone d'ingresso del tipo blindato con pannello colore verde serigrafato apertura con cilindro europeo, Finestre in legno del tipo (Dauglas) tinto legno con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa:

Infissi esterni costituiti nella sua totalità da Persiane in Ferro zincate e verniciate a polvere con tonalità verde scuro fornite e poste in opera con ferramenta e chiave di chiusura .

Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risultava libera non abitata , sono da ritenersi certamente funzionanti, preso atto che l'appartamento al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica non evidenzia elementi di arredo e rifiniture che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno abitato se pur per un breve periodo.

Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio , predisposizione per alloggio caldaia quest'ultima alla data del sopralluogo non risulta posta in opera e ne tanto meno allacciata alla rete del Gas comunale.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe

dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento

interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizioni e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale).

il c.t.u. come già ribadito più volte ha riscontrato un'unica manifestazione di infiltrazione meteorica posta sulla parete in aderenza al restante corpo di fabbrica, si tratta di una minima sfogliamento della tinta nei rispettivi angoli come da documentazione fotografica probante l'effettiva entità, l'intervento di ripristino risulta limitato e di facile attuazione, fermo restando che occorre a mio avviso valutare ed analizzare eventualmente le cause affinché si limiti e/o si escluda una eventuale nuova manifestazione.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile con una tonalità uniforme tendente sul giallo/beige chiaro.

per quanto concerne il Locale Magazzino le pareti interne presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinta lavabile e/o al Quarzo di colore Bianco, il soffitto costituito dal tetto a falde evidenzia l'orditura a legno realizzata con assi e tavolame in lamellare, sul margine esterno è presente un piccolo lucernario così come anche in uno dei due servizi igienici.

per quanto attiene alle aperture il locale è dotato sul prospetto principale di una porta basculante in metallo verniciata con tonalità verde mentre internamente è presente una porta in metallo zincata e verniciata della stessa colorazione degli infissi, attraverso la quale è possibile accedere all'area cortilizia posta sul retro dello stabile.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un corpo di fabbrica posto all'interno del Lotto di Terreno anch'esso di proprietà degli esecutari il c.t.u. conferma la totale assenza di parti comuni.

AD ECCEZIONE del solo B.C.N.C. (area di passaggio Pedonale) comune al Sub.23 iim.le esecutato e alle unità presenti nello stabile posto in aderenza distinte con i Sub. 24 e 25 così come da schema grafico esplicativo rappresentato nell'elab. Planimetrico presentato unitamente alla Variazione catastale del 04/04/2000 a cura del geom. M. Colella.

oltre alla suddetta area posta ad uso comune degli aventi titolo, possessori delle restanti unità Imm.re ricomprese nel manufatto adiacente dislocato su tre livelli il c.t.u. non ha rilevato la presenza di ulteriori parti e/o servizi attualmente di uso comune riconducibili ad una gestione condominiale.

Il c.t.u. precisa altresì che anche nell'atto di compravendita il Notaio non fa alcuna menzione sulla presenza di quote millesimale attribuite alla predetta porzione Imm.re e ne tanto meno obblighi di natura Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Tuttavia nella zona in cui è ricompreso il complesso e la stessa unità Imm.re esecutata sono soggetti a vincoli di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e s.m.i. (ex 1497/39).

vincoli per la quale la Sovrintendenza ai beni Culturali e Ambientali in sede di approvazione del Progetto ha espresso parere favorevole rilasciando contestualmente per quanto di competenza formale autorizzazione alla realizzazione dell'opera come dal elaborato grafico depositato in atti.

Tale vincolo deve ritenersi attivo e pertanto tutte le eventuali modifiche e/o opere esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto, ovvero nuove volumetrie in applicazione delle nuove norme Urbanistiche per la zona in cui ricade lo stabile, prevedono che le stesse debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024 16:11:10
+01:00

11 di 26

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in Muratura risalente al periodo ricompreso tra il 1945/1950 , il c.t.u. presume in relazione alle opere di restauro eseguite nel periodo ricompreso tra il 2013/2014 che sul piano di calpestio sia stato realizzato quanto meno un solaio in latero cemento mentre la copertura preesistente costituita da tectop con orditura in Legno è stata oggetto di completo restauro con la sostituzione di tutti gli elementi

(arcarecci , travi e tavolame) e il suo ripristino con materiale innovativo in Legno lamellare con sezioni dimensionate ed autorizzate con progettazione depositata al Genio Civile .

Occorre precisare che dalla verifica degli atti documentali depositati presso l'ufficio tecnico il c.t.u. ha potuto verificare il deposito del fascicolo tecnico presso il Genio Civile ed il conseguente atto autorizzativo all'esecuzione delle opere strutturali.

tuttavia non vi è alcun riscontro a margine dell'ultimazione delle stesse di idonea certificazione relativa al Collaudo statico così come previsto dalle vigenti norme.

il c.t.u. a tal proposito non è in grado di affermare con certezza se lo stesso non è stato portato a termini e/o se più semplicemente pur avendolo eseguito non è stato di fatto depositato agli atti , precisando che tale documento è di fatto propedeutico alla richiesta e al conseguente rilascio del certificato di Agibilità . documento di cui non vi è alcuna traccia all'interno del fascicolo così come non vi è alcuna traccia della comunicazione di fine Lavori e degli atti di aggiornamento catastale per i quali il c.t.u. darà corso provvedendo al deposito della nuova scheda planimetrica catastale in conformità allo stato attuale dei luoghi al fine di poter dare seguito alla procedura esecutiva in atti presso il tribunale.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in Buone condizioni di manutenzione e risulta agibile e perfettamente abitabile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

Fondazioni: del tipo classiche a sacco e/o con elementi in C.A. (cordoli ecc)

Esposizione: Nord- Nord/Est

Altezza Interna Utile : H. ml.2,70 Appartamento

Altezza Interna Utile loc. magazzino : H.min. 4.02 -- H.Max 4.68 sul colmo copertura a tetto a due Falde

Str. Verticali: Muratura portante -

Pareti perimetrali quasi certamente in mucchi di pietrame e/o tufo rifinita con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura al quarzo

Copertura : a tetto con due Falde non praticabile

Manto di Copertura : manto impermeabilizzante , eventuale prodotti coibentanti (lastre di polistirolo) e sovrastante rifinitura con tegole del tipo portoghesi in laterizio

- pavimenti in Monocottura a tinta Unita sull'intera superficie abitativa e accessoria ;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80 nel bagno e in corrispondenza del vano cucina
- infissi in Legno tipo (douglass e/o abete) ad uno o due battenti, completi di vetri a doppio strato con probabile tecnologia basso emissivo completi di ferramenta di discreta qualità riconducibili a una tipologia edilizia di tipo commerciale, infissi esterni con persiane in ferro zincato e preverniciato di colore verde ; - bussole in legno tamburate complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo con allaccio alla rete comunale del Metano, produzione di ACS e piastre radianti in alluminio anodizzato di colore bianco presumibilmente funzionante;

il c.t.u. ne descrive le caratteristiche appurate visivamente , tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento;

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;
- per quanto attiene all'alimentazione del piano di cottura lo stesso viene alimentato attraverso il collegamento diretto alla rete comunale del Gas Metano

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma

Ingenere
08.08.2024 16:11:10
PG-21

12 di 26

l'aggidicatario potrà tuttavia dare corso previa la raccolta dei documenti propedeutici alla formale richiesta e rilascio ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. con silenzio /assenso così come previsto dalla normativa.

ssis ****
ASTE
GIUDIZIARIE
descritta nell'atto di cita

SI RITIENE OPPORTUNO precisare che la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento pur essendo nella completa disponibilità dell'esecutato allo stato dei luoghi e in relazione alla data di sopralluogo la stessa risulta inutilizzata di fatto non abitata con continuità dell'esecutato.

L'IMMOBILE SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO FORZOSO E' EMERSO INUTILIZZATO , LIBERO E PRIMO SU OGNI VANO DI ELEMENTI DI ARREDO (MOBILIA)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	RR.II. di SORA	20/03/2008	1366	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione Muto
Iscritto a Velletri il 21/03/2008
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 238.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.000,00
- ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza di condanna Trib. di Latina
Iscritto a Velletri il 09/08/2019
Reg. gen. 670 - Reg. part. 670
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Velletri il 04/05/2004
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

alle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 450/500 PER OGNI ANNOTAZIONE salvo ulteriori modifiche ed incrementi di cui il c.t.u. non ne ha al momento alcuna conoscenza.

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma

08/08/2024 16:11:10

08/08/2024 16:11:10

14 di 26

si ribadisce come di fatto relazionato nella nota preliminare del notaio che per il medesimo immobile risultava una trascrizione del contratto preliminare di vendita, per atto a rogito del notaio Enzo Becchetti di Roma, in data 10 novembre 2016, repertorio n. 1799, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 15 novembre 2016, al numero 3829 di formalità, in favore del signor [REDACTED], quale promissario acquirente.

Come precisato nella certificazione notarile, detta formalità, ai sensi dell'art. 2645 bis c. c., deve considerarsi non pregiudizievole in quanto sono decorsi tre anni di efficacia della stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Lariano destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "B" Sottozona B3" di completamento con lff. 1 mc/mq

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione del corpo di fabbrica nella sua interezza.

Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico su l'abitazione eseguita è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi e aree di attuazione concertando le stesse con la Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:*****

premesso che la porzione della stabile oggetto del procedimento in atti risulta essere stata edificata antecedentemente al 1942 ovvero prima degli eventi bellici.

E che in forza di tale dato temporale per l'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata depositata formale richiesta di Risanamento e restauro Conservativo nonché ammodernamento dello stato dei luoghi.

A fronte dell'approvazione preventiva del Ministero dei beni Ambientali di cui alla Determina n° 562 del 21/02/2012 partica Sub-Delega n° 593 l'Ufficio tecnico visto il parere di approvazione del Ministero beni ambientali in data 21/02/2013 rilasciava al proprietario l'assenso autorizzativo secondo quanto riportato sull'elaborato grafico in atti unitamente al permesso di Costruire n° 2/2013.

oltre alla Documentazione prodotta in prima istanza finalizzata al rilascio del PdC all'interno del fascicolo non sono emerse VCO modificative dell'elaborato grafico inoltrato in prima istanza.

All'interno del fascicolo il ctu a preso visione ed conseguentemente acquisito la seguente documentazione :

- 1) copia dell'avvenuta deposito presso il genio Civile
- 2) copia della Comunicazione di Inizio lavori fissata al 10/02/2014
- 3) copia della relazione in materia di Contenimento Energetico L.10

Per quanto attiene l'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, a seguito della presentazione e definizione delle opere descritte ed elencate nella richiesta di PdC non risulta depositato a margine dell'ultimazione dei lavori e ancor prima delle strutture portanti (Solaio di Copertura in Legno) l'attestazione di deposito del Collaudo di idoneità statica a firma del tecnico incaricato abilitato.

In merito alla richiesta ed eventuale rilascio del certificato di abitabilità/agibilità . il c.t.u. da atto che nel

fascicolo non vi è alcuna richiesta inoltrata né tanto meno comunicazione di fine lavori.

verosimilmente l'intervento nella sua totalità è stato eseguito e portato a termine così come peraltro si evince dal sopralluogo preliminare del manufatto, tuttavia per le lavorazioni eseguite e le modifiche apportate, occorre procedere con la comunicazione di fine lavori, l'aggiornamento catastale, collaudo statico e conseguente inoltro della richiesta di ottenimento del certificato di agibilità con attestazione di regolare esecuzione degli impianti tecnologici.

documentazione quest'ultima inesistente nel fascicolo per la quale l'ottenimento dovrà prevedere la formulazione da parte del nuovo aggiudicatario della richiesta unitamente alla documentazione elencata in precedenza

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to P. D'Avello e in presenza della FF.PP.

il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive, metriche e fotografiche, per la medesima unità sono presenti lavorazioni ed elementi, (parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato).

L'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito un'immagine di una porzione Imm.re (abitazione+ Loc. magazzino/Garage) marginalmente ultimata e perfettamente agibile, di fatti conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata sull'elaborato grafico.

tuttavia come anticipato il sopralluogo ha evidenziato l'esecuzione di piccole opere interne alla porzione abitativa in lieve difformità al progetto approvato.

opere per le quali in sede di definizione dei lavori necessitava il deposito di una Variante definitiva sulla quale evidenziare le modifiche apportate.

Intervento mai redatto e consegnato.

le modifiche riguardano piccole entità che non hanno in alcun modo alterato i volumi e/o le superfici denunciate ed assentite nel progetto rilasciato a margine del PdC 2/2013.

le stesse si possono riassumere in:

- 1) diversa disposizione del tramezzo divisorio tra il Vano Sogg. e la Cucina;
- 2) modifica della tramezzatura esistente nei due vani Servizio (Bagni);
- 3) costituzione di un vano finestrato carrabile in sostituzione di una finestra a parapetto nel vano Letto (cameretta) quest'ultima realizzata affinché venisse garantito un collegamento con il cortile posto sul retro dello stabile;
- 4) mancata realizzazione di un vano ripostigli all'interno del Locale magazzino come di fatto rappresentato nel progetto approvato;
- 5) sostituzione di una Rampa scale con una rampa pedonale utilizzabile all'occorrenza anche da persone portatori di disabilità;

Atteso che il c.t.u. ha rilevato le sopra indicate difformità al fine di poter dare seguito alla loro regolarizzazione l'eventuale aggiudicatario acquisito il titolo di trasferimento del bene potrà dare corso alla loro regolarizzazione depositando idonea richiesta unitamente alla necessaria documentazione nonché idoneo elaborato grafico nel quale si evidenzia lo stato di progetto riconducibile al PdC. 2/2013 e il reale stato dei luoghi ai sensi del DPR.380/01 art. 37 e s.m.i..

il rilascio dell'atto di regolarizzazione prevede il pagamento di una sanzione pari ad €. 1000,00 ed al

pagamento dei diritti di segreteria e di Istruttoria dovuti al comune per un importo di €. 3 previsto l'onere e le spese professionali del tecnico al cui l'aggiudicatario vorrà affidare l'inc Dovendo l'aggiudicatario far fronte al pagamento delle somme descritte in precedenza provvedere alla loro decurtazione dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale ,il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva , constatato che il corpo di fabbrica pur integrando nel suo complesso da n° 2 specifici corpi di fabbrica all'interno del quale trovano dislocazione ulteriori n° 3 unità abitative.

la porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo per dislocazione caratteristiche costruttive appare disporre di accesso diretto privato , servizi ed utenze con allacci diretti.

pertanto l'unità abitativa a parere del CTU è da ritenersi completamente indipendente , tenuto conto che durante il sopralluogo presso l'immobile il c.t.u. non ha riscontrato la presenza alcuna di stabili riconducibili ad una gestione e/o proprietà Condominiale la sola unità avente tali caratteristiche ,ovvero la piccola porzione di area esterna posta a ridosso dei entrambi i corpi di fabbrica per la quale è stata definita quale BCNC. ai tutte le unità presenti e dislocate nel corpo di fabbrica .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T
 L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via Algidus N°36/38 Appartamento disposto su un unico Livello censito sulla scheda planimetrica al (PIANO TERRA) nello stato dei luoghi risulta posto ad una quota di circa h. 1,00/1,10 dal piano stradale di Via Algidus con accesso laterale mediante una scala esterna in muratura posta a ridosso dell'abitazione all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo . Nello stato dei luoghi risulta essere parte integrante di un unico corpo di fabbrica di cui una porzione avente accesso laterale si disloca su tre livelli (Terra, primo e secondo) con sovrastante Piano di copertura a terrazza, mentre la porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti risulta dislocata al piano terra con un lato in aderenza ed avente accesso privato dall'esterno rispetto al VS. condominiale così come si può evincere dalla documentazione fotografica parte integrante della presente Nota Peritale . internamente si presenta: PIANO TERRA : ingresso con ampio soggiorno , piccolo disimpegno attraverso il quale è possibile accedere nel vano cucina e nella zona Notte , quest'ultima si compone di n° 2 Bagni e n° 2 camere da Letto, sul retro dello stabile è presente una piccola porzione di area Giardinata posta ad uso esclusivo della medesima porzione Imm.re anch'essa accessibile da una delle due camere da letto nonché attraverso il Loc. Magazzino nel quale risulta presente un accesso con rampa e porta di collegamento al cortile interno il tutto come da documentazione fotografica . Come poc'anzi anticipato a ridosso del corpo di fabbrica Principale adibito ad uso RESIDENZIALE in aderenza allo stesso è presente un manufatto posto a diretto utilizzo della porzione abitativa quest'ultimo avente destinazione d'uso accessoria (loc. magazzino/deposito)con Ingresso principale da Via Algidus ed un accesso secondario nell'area cortilizia dislocata sul retro dello stabile. In relazione al sopralluogo eseguito in 1° istanza e successivamente in concomitanza FF.PP è emerso che al suo interno l'unità accessoria presenta una parte dell'area posta a livello stradale mentre una residua superficie risulta collocata a quota + 1,00/1,10 circa accessibile mediante una semplice rampa interna al locale in rispondenza a quanto rappresentato nello schema grafico redatto dal depositato in comune unitamente al PdC per i lavori di restauro ed ammodernamento conservativo rilasciato il 21/02/2013 . Interventi che in ogni caso a seguito delle opportune verifiche non rispondono fedelmente a quanto di fatto relazionato e

rappresentato nel grafico depositato in Atti, gli stessi in fase esecutiva hanno subito alcune modifiche realizzative che non hanno interessato in alcun modo modifiche alla sagoma e/o incrementi di superfici o volumi di progetto , sono state più semplicemente eseguite opere di muratura , Tramezzi ecc. non perfettamente in linea con quanto rappresentato e dichiarato all'atto della richiesta senza per questo intervenire in fase di ultimazione con una Variante di assestamento che ricomprendesse tutte le modifiche apportate rispetto al grafico asseverato con Pdc 2/2013 Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altre proprietà nella fattispecie su aree cortilizie censite con le part.lla 245,2599,3509,3510 , sul lato posto in rispondenza alla sede Viaria comunale confina con il Sub.13 , mentre sul quarto lato risulta dislocata in aderenza al medesimo corpo di fabbrica avente il medesimo censimento catastale (Part.lla 2163 sub. 22,24,25) La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 23, Categoria A2, Graffato sub.19-20

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 179.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona Risultano essere:*****

Sup. Abitativa Valore espresso al mq. :unica fascia 1000,00/ 1500,00

Il c.t.u. ritiene tuttavia le indicazioni riportate Dall'OMI, leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica e non ultimo l'epoca di realizzazione DELLE OPERE DI RESTAURO CONSERVATIVO relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 1500,00 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1800,00 avremmo quindi:*****

Sup. Abitativa (1500,00+1800,00/2) = €. 1650,00.

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici abitabili (appartamento); *****

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):*****

1,00 per superfici abitabili (abitazioni) *****

0,80 per soffitte praticabili *****

Coefficienti di Funzionalità *****

1,00 per Sup. Utili *****

0,80 per Sup. non residenziali *****

Coefficienti di piano *****

1,00 per piani Primo , *****

0,90 per piani secondi *****

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024 16:11:10
GMT+01:00

18 di 26

Coefficienti di Orientamento *****

0,90 esposizione Nord - Nord/Est *****

Coefficiente di veduta *****

0,80 Cortile , aree giardinate interne *****

Coefficienti di Vetustà *****

0,85 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto*****

LOTTO UNICO

ABITAZIONE Via Algidus 36/38 P.T. fg.9 part.IIIa 2163 Sub. 23 graffata con sub. 19-20

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 90,73***

Sup.non Resid.(Magaz./Rip./Dis) mq.33.49 x 0,45 = mq. 15.07***

Sup.non Resid.(area Cort. fronte strada)mq.23.79 x 0,20 = mq. 4.76***

Sup.non Resid.(area Cort. Interna) mq.18,00 x 0.20 = mq. 3,60***

Superficie totale ragguagliata = mq. 114,16

Superficie totale = mq. 114,16***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****

$1,00+1,00+0,80+1,00+0,80+1,00+0,90+0,90+0,80+0,85= 9.05/10= 0,9050$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to €1.650,00 x(114.16 mq.)x 0,9050 = €1.170 469,42

Importo totale valore Imm.le €1.170 469,42

LOTTO UNICO

STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. *****

Avremmo quindi che: $R=R.p.l.-(Q+Imp+Amm.ne+Sf\ e\ Ines)$

Dove :*****

• R = Reddito annuo normale *****

• R.p.l. = Reddito padronale lordo *****

• Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

• Imp = Imposte e tributi vari *****

• Amm,ne = Spese di Amministrazione ; *****

• Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; *****

R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

ABITAZIONE Via Algidus 36/38 P.T. fg.9 part.IIIa 2163 Sub. 23 graffata con sub. 19-20

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto coperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locatizio mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.*****

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. *****

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza

direttamente collegati(Locale Cantina, area di parcheggio, CORTILE ESTERNO ECC.) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori esperii dall'OMI e di quelli rilevati a fronte di una indagine di mercato i quali si attestano rispettivamente a :

1) OMI Valori Locazione (€/mq x mese) Min €3,8 -- Max €. 5,5

2) Mercato Imm.re Nucleo Urbano Valori Locazione (€/mq x mese) Min €6,00 -- Max €. 7.00

C.T.U. dopo una attenta analisi ritiene congruo applicare un valore medio ricavato tra la media dei valori minimi e massimi con rif.to alla Banca dati (OMI) e alla ricerca di mercato.

In applicazione a quanto descritto ritiene congruo un valore di locazione (€/mq x mese) pari ad €. 5.50 che ricondotto ad una dimensione di riferimento comprensiva della Superficie lorda e della superficie esterna ragguagliata di circa 114.16 mq. ammonta ad un canone mensile medio di € 627.88. canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 650,00***

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati(Posto Auto terrazzo esterno , area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto degli effettivi contratti regolarmente in essere nei quali l'ammontare economico annuale dichiarato risulta essere di €. 7800.00 Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di €7800,00*****

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a *****

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al $7800,00 \times 8 \% = € 624,00$

Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc) $7800,00 \times 8 \% = € 624,00$

Spese di amministrazione condominiale annue $7800,00 \times 9 \% = € 702,00$

Sfitto e inesigibilità $7800,00 \times 8 \% = € 624,00$

=====

Spese medie annue € 2.574.00

Reddito annuo netto : *****

R= R.p.l. -Spese = 7800,00- 2574.00 = € 5226.00

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 2.8 %. *****

Vn= R/ r = 5.226,00: 0.028 = € 186 642,85

Importo totale valore Imm.le €186 642,85

VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto UNICO

ABITAZIONE Via Algidus 36/38 P.T. fg.9 part.IIIa 2163 Sub. 23 graffata con sub. 19-20

Fg.9 part.IIIa 2163 Sub. 23 graffato con i sub. 19-20 Categ. A/2 Cl. 1 Consist. 5,5 vani Rend. €. 340,86 .**

Valore Totale Catastale € 57.264,48

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:



2.1 Importo Stima Sintetica = € 170 469,42
2.2 Importo Stima Analitica = €. 186 642,85

=====

Valore Totale Stima € 357 112,27

Valore media di Stima € 357 112,27: 2 = € 178 556,135

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'Incanto del LOTTO UNICO ad:
€. 179.000,00 (Centosettantanovemila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T	114,16 mq	1.650,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 179.000,00
Valore di stima:					€ 179.000,00

Valore di stima: € 179.000,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione amministrativa Presentazione SCIA art.37 DPR 380/01	1000,00	€
Diritti Segreteria - Istruttori Presentazione SCIA art.37 DPR 380/01	350,00	€
spese per affidamento incarico tecnico redazione e deposito SCIA art. 37 oneri professionali presunti	1650,00	€

Valore finale di stima: € 176.000,00

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO costituito dal bene N° 1 appartamento + Loc. Magaz./garage /Rip e dis.) con aree cortilizie esterne di uso esclusivo è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi di cassa con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

l'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, le caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato ed in ultimo l'effettivo stato di conservazione e/o restauro a cui è stato sottoposto il medesimo imm.le .

Accade che spesso tale valore manifesta un ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle Volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.



CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024 16:11:10
GMT+01:00

21 di 26



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nettuno, li 08/08/2024



CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carapellotti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. Urbanistica PdC 2/2013 (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico stato dei luoghi (Aggiornamento al 01/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di compravendita (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc. catastale (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agg.to catastale (Docfa) (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute A/R Comunicazione sopralluogo [REDACTED]
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute A/R Invio plico (nota Peritale) [REDACTED]



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via Algidus N°36/38 Appartamento disposto su un unico Livello censito sulla scheda planimetrica al (PIANO TERRA) nello stato dei luoghi risulta posto ad una quota di circa h. 1,00/1,10 dal piano stradale di Via Algidus con accesso laterale mediante una scala esterna in muratura posta a ridosso dell'abitazione all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo. Nello stato dei luoghi risulta essere parte integrante di un unico corpo di fabbrica di cui una porzione avente accesso laterale si disloca su tre livelli (Terra, primo e secondo) con sovrastante Piano di copertura a terrazza, mentre la porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti risulta dislocata al piano terra con un lato in aderenza ed avente accesso privato dall'esterno rispetto al VS. condominiale così come si può evincere dalla documentazione fotografica parte integrante della presente Nota Peritale. internamente si presenta: PIANO TERRA : ingresso con ampio soggiorno, piccolo disimpegno attraverso il quale è possibile accedere nel vano cucina e nella zona Notte, quest'ultima si compone di n° 2 Bagni e n° 2 camere da Letto, sul retro dello stabile è presente una piccola porzione di area Giardinata posta ad uso esclusivo della medesima porzione Imm.re anch'essa accessibile da una delle due camere da letto nonché attraverso il Loc. Magazzino nel quale risulta presente un accesso con rampa e porta di collegamento al cortile interno il tutto come da documentazione fotografica. Come poc'anzi anticipato a ridosso del corpo di fabbrica Principale adibito ad uso RESIDENZIALE in aderenza allo stesso è presente un manufatto posto a diretto utilizzo della porzione abitativa quest'ultimo avente destinazione d'uso accessoria (loc. magazzino/deposito) con Ingresso principale da Via Algidus ed un accesso secondario nell'area cortilizia dislocata sul retro dello stabile. In relazione al sopralluogo eseguito in 1° istanza e successivamente in concomitanza FF.PP è emerso che al suo interno l'unità accessoria presenta una parte dell'area posta a livello stradale mentre una residua superficie risulta collocata a quota + 1,00/1,10 circa accessibile mediante una semplice rampa interna al locale in rispondenza a quanto rappresentato nello schema grafico redatto dal depositato in comune unitamente al PdC per i lavori di restauro ed ammodernamento conservativo rilasciato il 21/02/2013. Interventi che in ogni caso a seguito delle opportune verifiche non rispondono fedelmente a quanto di fatto relazionato e rappresentato nel grafico depositato in Atti, gli stessi in fase esecutiva hanno subito alcune modifiche realizzative che non hanno interessato in alcun modo modifiche alla sagoma e/o incrementi di superfici o volumi di progetto, sono state più semplicemente eseguite opere di muratura, Tramezzi ecc. non perfettamente in linea con quanto rappresentato e dichiarato all'atto della richiesta senza per questo intervenire in fase di ultimazione con una Variante di assestamento che ricomprendesse tutte le modifiche apportate rispetto al grafico asseverato con Pdc 2/2013. Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altre proprietà nella fattispecie su aree cortilizie censite con le part.lle 245,2599,3509,3510, sul lato posto in rispondenza alla sede Viaria comunale confina con il Sub.13, mentre sul quarto lato risulta dislocata in aderenza al medesimo corpo di fabbrica avente il medesimo censimento catastale (Part.lla 2163 sub. 22,24,25) La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 23, Categoria A2, Graffato sub.19-20 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Lariano destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "B" Sottozona B3" di completamento con lff. 1 mc/mq Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione del corpo di fabbrica nella sua interezza. Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo

stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico su l'abitazione esecutata è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi e aree di attuazione concertando le stesse con la Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 176.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Algidus 36/38, interno T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 23, Categoria A2, Graffato sub.19-20	Superficie	114,16 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante IN MURI DI PIETrame DI TUFO , solai di Calpestio presumibilmente in latero cemento , solaio di copertura a due falde Inclinate con orditura principale e secondaria in Legno lamellare e sovrastante rifinitura a tegole . Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo,non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione, perfettamente agibile ed abitabile , considerato che l'intero complesso Imm.re compresa così come la stessa unità abitativa oggetto del procedimento esecutivo sono state ultimate tra il 2014 fine 2015 ,periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo . Dal sopralluogo sono emersi solo alcuni piccoli disgregamenti della tinta in particolare nel vano letto e più precisamente in rispondenza della parete posta in aderenza al restante corpo di fabbrica , come già descritto e precisato il c.t.u. ritiene che la lieve manifestazione di Umidità collocata a circa 40/50 cm. dal piano di calpestio possa essere riconducibile ad una presenza di umidità dovuta a percolazione meteorica , in ogni caso l'entità del danno e la stessa manifestazione non arreca pregiudizio alcuno all'utilizzo e alla vivibilità del bene. Nello specifico per quanto attiene l'unità abitativa,i singoli vani presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:. La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti al PT. mediante il posizionamento di pavimento in gres 60x60 colore beige scuro ; mentre all'interno del Locale Magazzino e nelle due aree cortilizie ricomprese nella porzione abitativa sono state collocate piastrelle di forma rettangolare con colorazione rosato quasi certamente del tipo ingelivo carrabili. nel vano cucina il rivestimento risulta completo su tutto il perimetro con piastrelle in ceramica avente tonali chiara con sfumature beige distribuito per una altezza di circa 1.60ml. dal piano di calpestio prive di disegni e/o decori . per quanto concerne i servizi igienici posti all'interno della porzione imm.re , gli stessi presentano materiale e rifiniture simili con piastrelle in ceramica rettificata di colore bianco chiaro ed una greca posta a circa 1 ml. dal pavimento costituita da mosaico in ceramica di colorazione Bronzo/oro I servizi igienici in ogni caso risultano al momento del sopralluogo completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia con Box) come si evince dalla documentazione fotografica. Portone d'ingresso del tipo blindato con pannello colore verde serigrafato apertura con cilindro europeo, Finestre in legno del tipo (Douglas) tinto legno con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa: Infissi esterni costituiti nella sua totalità da Persiane in Ferro zincate e verniciate a polvere con tonalità verde scuro fornite e poste in opera con ferramenta e chiave di chiusura . Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risultava libera non abitata , sono da ritenersi certamente funzionanti, preso atto che l'appartamento al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica non evidenzia elementi di arredo e rifiniture che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno abitato se pur per un breve periodo. Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi). L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio , predisposizione per alloggiamento caldaia quest'ultima alla data del sopralluogo non risulta posta in opera e ne tanto meno allacciata alla rete del Gas comunale. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale). il c.t.u. come già ribadito più volte ha riscontrato un'unica manifestazione di infiltrazione meteorica posta sulla parete in aderenza al restante corpo di fabbrica, si tratta di una minima sfogliamento della tinta nei rispettivi angoli come da documentazione fotografica		

CARAPPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Roma
25 di 26



probante l'effettiva entità ,l'intervento di ripristino risulta limitato e di facile attuazione , fermo restando che occorre a mio avviso valutare ed analizzare eventualmente le cause affinché si limiti e/o si escluda una eventuale nuova manifestazione. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile con una tonalità uniforme tendente sul giallo/beige chiaro. per quanto concerne il Locale Magazzino le pareti interne presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinta lavabile e/o al Quarzo di colore Bianco, il soffitto costituito dal tetto a falde evidenzia l'orditura a legno realizzata con assi e tavolame in lamellare , sul margine esterno è presente un piccolo lucernario così come anche in uno dei due servizi igienici . per quanto attiene alle aperture il locale è dotato sul prospetto principale di una porta basculante in metallo verniciata con tonalità verde mentre internamente è presente una porta in metallo zincata e verniciata della stessa colorazione degli infissi , attraverso la quale è possibile accedere all'area cortilizia posta sul retro della stabile.

Descrizione:

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via Algidus N°36/38 Appartamento disposto su un unico Livello censito sulla scheda planimetrica al (PIANO TERRA) nello stato dei luoghi risulta posto ad una quota di circa h. 1,00/1,10 dal piano stradale di Via Algidus con accesso laterale mediante una scala esterna in muratura posta a ridosso dell'abitazione all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo . Nello stato dei luoghi risulta essere parte integrante di un unico corpo di fabbrica di cui una porzione avente accesso laterale si disloca su tre livelli (Terra, primo e secondo) con sovrastante Piano di copertura a terrazza, mentre la porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti risulta dislocata al piano terra con un lato in aderenza ed avente accesso privato dall'esterno rispetto al VS. condominiale così come si può evincere dalla documentazione fotografica parte integrante della presente Nota Peritale . internamente si presenta: PIANO TERRA : ingresso con ampio soggiorno , piccolo disimpegno attraverso il quale è possibile accedere nel vano cucina e nella zona Notte , quest'ultima si compone di n° 2 Bagni e n° 2 camere da Letto, sul retro dello stabile è presente una piccola porzione di area Giardinata posta ad uso esclusivo della medesima porzione Imm.re anch'essa accessibile da una delle due camere da letto nonché attraverso il Loc. Magazzino nel quale risulta presente un accesso con rampa e porta di collegamento al cortile interno il tutto come da documentazione fotografica . Come poc'anzi anticipato a ridosso del corpo di fabbrica Principale adibito ad uso RESIDENZIALE in aderenza allo stesso è presente un manufatto posto a diretto utilizzo della porzione abitativa quest'ultimo avente destinazione d'uso accessoria (loc. magazzino/deposito)con Ingresso principale da Via Algidus ed un accesso secondario nell'area cortilizia dislocata sul retro dello stabile. In relazione al sopralluogo eseguito in 1° istanza e successivamente in concomitanza FF.PP è emerso che al suo interno l'unità accessoria presenta una parte dell'area posta a livello stradale mentre una residua superficie risulta collocata a quota + 1,00/1,10 circa accessibile mediante una semplice rampa interna al locale in rispondenza a quanto rappresentato nello schema grafico redatto dal depositato in comune unitamente al PdC per i lavori di restauro ed ammodernamento conservativo rilasciato il 21/02/2013 . Interventi che in ogni caso a seguito delle opportune verifiche non rispondono fedelmente a quanto di fatto relazionato e rappresentato nel grafico depositato in Atti, gli stessi in fase esecutiva hanno subito alcune modifiche realizzative che non hanno interessato in alcun modo modifiche alla sagoma e/o incrementi di superfici o volumi di progetto , sono state più semplicemente eseguite opere di muratura , Tramezzi ecc. non perfettamente in linea con quanto rappresentato e dichiarato all'atto della richiesta senza per questo intervenire in fase di ultimazione con una Variante di assestamento che ricomprendesse tutte le modifiche apportate rispetto al grafico asseverato con Pdc 2/2013 Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altre proprietà nella fattispecie su aree cortilizie censite con le part.lla 245,2599,3509,3510 , sul lato posto in rispondenza alla sede Viaria comunale confina con il Sub.13 , mentre sul quarto lato risulta dislocata in aderenza al medesimo corpo di fabbrica avente il medesimo censimento catastale (Part.lla 2163 sub. 22,24,25) La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis ****



CARAPELLOTTI
GIANCARLO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Roma
Ingegnere
08.08.2024
16:11:10
GMT+01:00



26 di 26