

TRIBUNALE DI VELLETRI
 CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
 PROCEDURA ESECUTIVA n. **198/2016** R.G.Es.
 (Udienza **23/05/2017**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **UNICREDIT SPA** con sede in Roma, via Alessandro Specchi, n. 16
 C.F. 00348170101 e per essa DOBANK SPA con sede legale in
 Verona, Piazzetta Monte, n. 1 quale mandataria, rappresentata e
 difesa dall'Avv. Alessandro RUSSI del Foro di Roma (email
alessandrorussi@studiolegalerussi.it)

Esecutato

NEI CONFRONTI DI:

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

VILLINO TRIFAMILIARE
sito in Valmontone, via Le Mura n. 17

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
 via S. Agostino I^a trav. n. 12
 00032 Carpineto Romano (RM)
 C.F. CMPNMR69L48C858I
 P. I.V.A. 07918431003
 Email *am.campagna@archiworld.it*
 Tel/Fax 069719478
 cell. 3471151317

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Rinviata al</i>
14.03.2017
23.05.2017



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 766.596,00	23



INCARICO

All'udienza del 30/06/2016, il sottoscritto Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino I Traversa - 00032 - Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, Tel. 06 97 19 478, Fax 06 97 19 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile che accoglie n. 3 unità familiari, sito in una zona prettamente residenziale, immersa nel verde ma lontana dal centro urbano del Comune di Valmontone. Da via della Pace, passando sotto il cavalcavia dell'Autostrada del Sole, si arriva a via Le Mura; percorrendo una strada di circa 2,7 km si arriva al lotto, oggetto della presente (Vedasi All.to n. 1A-B).

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NONOSTANTE IL FABBRICATO ACCOLGA N. 3 U.I.U. PERFETTAMENTE INDIPENDENTI, FUNZIONALI E RIFINITE, NON E' POSSIBILE COSTITUIRE TRE LOTTI, IN QUANTO IL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE, CHE LEGITTIMA IL FABBRICATO, E' RELATIVO AD UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE.

CONSIDERANDO CHE:

- IL FABBRICATO E' SITO SU UNA AREA CHE, SECONDO IL PRG VIGENTE, HA UNA DESTINAZIONE AGRICOLA, E QUINDI FA RIFERIMENTO AD UNA NORMATIVA SPECIFICA

- CHE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE ALLA DOMANDA DELLA SCRIVENTE, SULLA POSSIBILITA' DI LEGITTIMARE IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA, IN TRE U.I.U. COME E' ALLO STATO DI FATTO, HA DICHIARATO VERBALMENTE DI NON POTER RISPONDERE

LA SCRIVENTE RITIENE, CONSIDERATE LE PREMESSE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, NONOSTANTE L'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'IMMOBILE E' TALE DA AVER COSTITUITO N. 3 U.I.U. FUNZIONALI, RIFINITE ED INDIPENDENTI CON IL P.T. COMUNICANTE.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

(Vedasi All.to n. 2A-B).

TITOLARITÀ

Si allega a tal fine:

- Relazione Notarile redatta dal Notaio M. Beffa (Vedasi All.to n.3)
- Atto di Compravendita del 12.1987 Rep. 49903 (Vedasi All.to n.4)
- Atto di Divisione del 11.11.1993 Rep. 9354 (Vedasi All.to n.5)



CONFINI

La particella su cui insiste il fabbricato confina con part. 343 per due lati e 355 per altri due lati.

Il fabbricato insiste sulla particella 354 ma è circondato da due appezzamenti di terreno, quale corte diretta di pertinenza, contraddistinti con le particelle 356 e 357, che permettono di accedere al fabbricato, in oggetto, MA NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Vedasi istanza depositata All.to n.6).

Essendo un'area interna, rispetto alla strada pubblica principale, l'accesso al lotto, oggetto della presente, avviene attraverso la particella 355, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, sempre di proprietà del Sig. **** Omissis **** (esecutato), in virtù di una servitù di passaggio, come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354 Racc. 2173 (Vedasi All.to n.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione SUB 501	122,10 mq	154,70 mq	1,00	154,70 mq	2,85 m	P.T.-1°
Cantina	76,95 mq	91,75 mq	0,50	45,88 mq	2,60 m	P.S1
Veranda	43,10 mq	43,10 mq	0,40	17,24 mq	2,85 m	P.T.
Balcone scoperto	8,15 mq	8,15 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	P.1°
Abitazione SUB 502	102,20 mq	129,10 mq	1,00	129,10 mq	2,80 m	P.T.-1°
Cantina	82,80 mq	98,65 mq	0,50	49,33 mq	2,60 m	P.S1
Veranda	41,80 mq	41,80 mq	0,40	16,72 mq	2,80 m	P.T.
Balcone scoperto	6,05 mq	6,05 mq	0,25	1,51 mq	0,00 m	P.1°
Abitazione SUB 503	120,70 mq	154,30 mq	1,00	154,30 mq	2,85 m	P.T.-1°
Cantina	73,95 mq	87,60 mq	0,50	43,80 mq	2,60 m	P.S1
Veranda	43,10 mq	43,10 mq	0,40	21,04 mq	2,85 m	P.T.
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	P.1°
Totale superficie convenzionale:				637,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				637,68 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una villino, spazialmente organizzato in n. 3 U.I.U. indipendenti e funzionali, con il P.S1 comunicante, facente parte di un fabbricato con terreno circostante, sviluppantesi su tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Occorre innanzitutto mettere in evidenza che:

1) l'intero fabbricato, alla data del sopralluogo, si presenta:

-costituito da tre unità immobiliari, e non da una unica U.I.U. come da Concessione Edilizia rilasciata dal Comune nel 2000 e successiva DIA del 2001

-è servito da un accesso comune (sia per quello carrabile che per quello pedonale)

-tutt'intorno è circondato da un bellissimo giardino, senza delimitazione di pertinenza per ogni singola U.I.U., dove, in corrispondenza del prospetto posteriore, si trova anche un'area ben organizzata con forno a legna, in muratura, gazebo e piscina, comune a tutte e tre le abitazioni MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, IN RIFERIMENTO AL GIARDINO CHE CIRCONDA L'INTERO FABBRICATO ED INDIVIDUATO CATASTALMENTE CON LE PARTICELLE 356 E 357, ANCHE SE NON SCINDIBILE DAGLI IMMOBILI, DI CUI ALLA PRESENTE, IN QUANTO ALTRIMENTI LE TRE U.I.U. NON AVREBBERO ACCESSO IN ALCUN MODO, ESSO NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

PERTANTO NELLA REDIGENDA RELAZIONE, AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, NON SI TERRA' CONTO DI QUESTA SUPERFICIE A GIARDINO.

2) l'intera U.I.U. presenta il piano seminterrato perfettamente organizzato e rifinito, con uso residenziale, mentre secondo il progetto approvato dal Comune, dovrebbe avere una destinazione non residenziale e precisamente come "cantina".

3) i tre piani seminterrati, sono comunicanti attraverso porte da circa 80 cm.

Tutto ciò premesso la scrivente, a seguito del sopralluogo eseguito in data 11-18.03.2017 (Vedasi All.to n. 7) relaziona quanto segue.

PER L'APPARTAMENTO DISTINTO AL N.C.E.U. con il sub 501, abbiamo (Vedasi All.to n. 8A-B):

dal piccolo portico, attraverso un portoncino blindato, accediamo direttamente nel soggiorno con un grande camino sulla parete a destra, ben organizzato, distribuito e rifinito; sulla destra troviamo la zona pranzo ed a seguire il blocco servizi, che permette di celare l'ampia cucina.

Una scala in muratura, ma con rivestimento in legno, permette di accedere al piano superiore, dove troviamo la zona notte, costituita da n. 3 camere (di cui quella principale con bagno interno) ed un grande bagno con uscita sul piccolo balcone.

Attraverso la medesima scala, accediamo al piano seminterrato, molto ampio, luminoso e ben organizzato, con angolo cottura, zona pranzo, soggiorno, camera, bagno e piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Un piccolo disimpegno permette di accedere alla U.I.U. distinta con il SUB 502.

COMPLESSIVAMENTE:

Considerando la superficie LEGITTIMA, allo stato di fatto (Vedasi All.to n. 8A-B), abbiamo:

Superficie Utile Residenziale mq 122.10 appartamento P.T.-1°

Superficie Lorda Residenziale mq 154.70

Superficie non Residenziale mq 05.90 portico prospetto principale

mq 37.20 portico prospetto posteriore e laterale



Considerando il P.S1. con destinazione d'uso, come da progetto, approvato dal Comune:

Superficie utile non Residenziale mq 76.95 cantina P.S1



N.B.LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO RILEVATO IN DATA 11-18.03.2017, CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE CON C.E. N. 01/2000 E SUCCESSIVA D.I.A. DEL 2001 PROT. 567, SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFORMITA', più precisamente:

1) INNANZITUTTO IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. APPROVATA CON TITOLO, DAL COMUNE, IN N. 3 U.I.U., E' STATA REALIZZATA SENZA TITOLO EDILIZIO;

2)AL PIANO S1 E' STATO RILEVATO:

2A-un ampliamento con occupazione della intercapedine per una superficie di circa mq 24.15

2B-una diversa distribuzione interna

2C-una diversa destinazione d'uso, da cantina a residenziale

2D-una diversa posizione del vano scala esterno;



3)AL PIANO TERRA E' STATO RILEVATO:

3A-la realizzazione di un locale tecnico di superficie utile pari a circa 4 mq;

4)AL P.1° E' STATO RILEVATO:

4A-un ampliamento della camera sul balcone per una superficie di circa mq 5.40.

LA SCRIVENTE RELAZIONA QUANTO SEGUE:

-CONSIDERANDO LA CONVERSAZIONE TENUTA CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, AL QUALE E' STATO CHIESTO DI PRONUNCIARSI SULLA POSSIBILITA' O MENO DI LEGITTIMARE TALI AMPLIAMENTI

-CONSIDERANDO CHE L'UFFICIO TECNICO HA DICHIARATO VERBALMENTE, CHE NON AVEVA GLI ELEMENTI CHIARI PER PRONUNCIARSI IN MERITO E CHE AVREBBE POTUTO ESPRIMERSI SOLO DIETRO PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA COMPLETA



TUTTO CIO' PREMESSO LA SCRIVENTE RITIENE CHE:

1-PER QUANTO RIGUARDA IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. LEGITTIMA, NELLE N. 3 U.I.U., COME DA STATO DI FATTO, NON SE NE PRENDE ATTO E L'IMMOBILE VIENE VALUTATO COME UNA UNICA U.I.U.



2- PER QUANTO RIGUARDA GLI AMPLIAMENTI (RILEVATI AL P.S1-P.T.-AL P.1°), CONSIDERANDO CHE LA LORO DEMOLIZIONE POTREBBE COMPORTARE CONSEGUENZE IMPORTANTI SULLA STABILITA' DEL FABBRICATO, ESSI POTREBBERO ESSERE LEGITTIMATI ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PREVIO PAGAMENTO DELLE SPESE RELATIVE AGLI ONERI, ALLA OBLAZIONE, ALLA SANZIONE, ETC. SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE COMUNALI E NAZIONALI, NONCHE' DIRITTI DI TERZI.

3- PER QUANTO RIGUARDA LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, ESSA POTREBBE ESSERE LEGITTIMATA ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA CON LA CONSEQUIENZALE SANZIONE PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO EDILIZIO.

PERTANTO, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO:

PRENDERE IN CONSIDERAZIONE, PER IL P.T. ED IL P.1°, AI FINI DELLA VALUTAZIONE COMMERCIALE, SOLO LA SUPERFICIE LEGITTIMA, COME DA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE, E NON TENER CONTO DEL LOCALE TECNICO AL PIANO TERRA E DELL'AMPLIAMENTO DELLA CAMERA AL PIANO PRIMO, IN QUANTO LA LORO EVENTUALE DEMOLIZIONE COMPORTEREBBE UNA SPESA PARI A CIRCA LA SPESA DA SOSTENERE NELLA EVENTUALITA' CHE LA SUPERFICIE POSSA ESSERE LEGITTIMATA (TENENDO CONTO DELLE SPESE RELATIVE AGLI ONERI, ALLA OBLAZIONE, ALLA SANZIONE, ETC.).

MENTRE NELLA REDIGENDA RELAZIONE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO TENERE CONTO:

-DELL'AMPLIAMENTO DEL PIANO S1 IN CORRISPONDENZA DELL'INTERCAPEDINE

-NON L'USO ATTUALE DEL P.S1 MA LA DESTINAZIONE D'USO, RIPORTATA NELLA CONCESSIONE EDILIZIA, OSSIA "CANTINA"

-DELLE EVENTUALI SPESE PER LEGITTIMARE L'AMPLIAMENTO VERSO L'INTERCAPEDINE E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL P.S1.

PER L'APPARTAMENTO DISTINTO AL N.C.E.U. con il sub 502, abbiamo (Vedasi All.to n. 8C-D):

dall'ampio portico, attraverso un portoncino blindato, accediamo direttamente nel soggiorno con un grande camino sulla parete a destra, ben organizzato, distribuito e rifinito; sulla destra troviamo la zona pranzo ed in fondo a destra il bagno mentre a sinistra la comoda cucina; una ampia porta finestra ci permette di accedere all'altro grande portico sito in corrispondenza del prospetto posteriore.

Una scala in legno, permette di accedere al piano superiore, dove troviamo la zona notte, costituita da n. 2 camere (di cui quella principale con uscita sul balcone) ed un grande bagno.

Attraverso la medesima scala, accediamo al piano seminterrato, molto ampio, non molto luminoso ma ben organizzato, con piccolo angolo cottura, zona pranzo, soggiorno, un piccolo bagno e due piccoli ripostigli.

Due piccoli disimpegni permettono di accedere, rispettivamente, alla U.I.U. distinta con il SUB 501, e alla U.I.U. distinta con il SUB 503.

COMPLESSIVAMENTE:

Considerando la superficie LEGITTIMA, allo stato di fatto (Vedasi All.to n. 8C-D), abbiamo:

Superficie Utile Residenziale	mq 102.20 appartamento P.T.-1°
Superficie Lorda Residenziale	mq 129.10
Superficie non Residenziale	mq 23.00 portico prospetto principale

mq 18.80 portico prospetto posteriore

Considerando il P.S1. con destinazione d'uso, come da progetto, approvato dal Comune:

Superficie utile non Residenziale mq 82.80 cantina P.S1

N.B.LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO RILEVATO IN DATA 11-18.03.2017, CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE CON C.E. N. 01/2000 E SUCCESSIVA D.I.A. DEL 2001 PROT. 567, SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFORMITA', più precisamente:

1) INNANZITUTTO IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. APPROVATA CON TITOLO, DAL COMUNE, IN N. TRE U.I.U. E' STATA REALIZZATA SENZA TITOLO EDILIZIO;

2)AL PIANO S1 E' STATO RILEVATO:

2A-un ampliamento con occupazione della intercapedine per una superficie di circa mq 30.95

2B-una diversa distribuzione interna

2C-una diversa destinazione d'uso, da cantina a residenziale

3)AL PIANO TERRA E' STATO RILEVATO:

3A-nessuna difformità;

4)AL P.1° E' STATO RILEVATO:

4A-nessuna difformità;

LA SCRIVENTE RELAZIONA QUANTO SEGUE:

-CONSIDERANDO LA CONVERSAZIONE TENUTA CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, AL QUALE E' STATO CHIESTO DI PRONUNCIARSI SULLA POSSIBILITA' O MENO DI LEGITTIMARE TALI AMPLIAMENTI

-CONSIDERANDO CHE L'UFFICIO TECNICO HA DICHIARATO VERBALMENTE, CHE NON AVEVA GLI ELEMENTI CHIARI PER PRONUNCIARSI IN MERITO E CHE AVREBBE POTUTO ESPRIMERSI SOLO DIETRO PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA COMPLETA

TUTTO CIO' PREMESSO LA SCRIVENTE RITIENE CHE:

1-PER QUANTO RIGUARDA IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. LEGITTIMA, NELLE N. TRE U.I.U., COME DA STATO DI FATTO, NON SE NE PRENDE ATTO E L'IMMOBILE VIENE VALUTATO COME UNA UNICA U.I.U.

2- PER QUANTO RIGUARDA LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA AL P.S1, ESSA POTREBBE ESSERE LEGITTIMATA ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA CON LA CONSEQUIENZALE SANZIONE PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO EDILIZIO.

PERTANTO, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO TENERE CONTO:

- DELL'AMPLIAMENTO DEL PIANO S1 IN CORRISPONDENZA DELL'INTERCAPEDINE

- NON L'USO DEL P.S1 MA LA DESTINAZIONE D'USO, RIPORTATA NELLA CONCESSIONE EDILIZIA, OSSIA "CANTINA"

- DELLE EVENTUALI SPESE PER LEGITTIMARE 'AMPLIAMENTO VERSO L'INTERCAPEDINE E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL P.S1.

PER L'APPARTAMENTO DISTINTO AL N.C.E.U. con il sub 503, abbiamo (Vedasi All.to n. 8E-F):

dal piccolo portico, attraverso un portoncino blindato, accediamo direttamente nel soggiorno con un grande camino sulla parete a destra, ben organizzato, distribuito e rifinito; sulla destra troviamo la zona pranzo ed a seguire il blocco servizi, che permette di celare l'ampia cucina.

Una scala in muratura, ma con rivestimento in legno, permette di accedere al piano superiore, dove troviamo la zona notte, costituita da n. 3 camere (di cui quella principale con bagno interno) ed un grande bagno con uscita sul piccolo balcone.

Attraverso la medesima scala, accediamo al piano seminterrato, molto ampio, luminoso e ben organizzato, con angolo cottura, dispensa, zona pranzo, soggiorno, piccolo studio, bagno.

Un piccolo disimpegno permette di accedere alla U.I.U. distinta con il SUB 502

COMPLESSIVAMENTE:

Considerando la superficie LEGITTIMA, allo stato di fatto (Vedasi All.to n. 8E-F), abbiamo:

Superficie Utile Residenziale P.T.-1° mq 120.75 appartamento

Superficie Lorda Residenziale P.T.-1° mq 154.30

Superficie non Residenziale mq 06.00 portico prospetto principale
mq 37.20 portico prospetto posteriore e laterale

Considerando il P.S1. con destinazione d'uso, come da progetto, approvato dal Comune:

Superficie utile non Residenziale mq 73.95 cantina P.S1

N.B.LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO RILEVATO IN DATA 11-18.03.2017, CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE CON C.E. N. 01/2000 E SUCCESSIVA D.I.A. DEL 2001 PROT. 567, SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFORMITA', più precisamente:

1) INNANZITUTTO IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. APPROVATA CON TITOLO, DAL COMUNE, IN TRE U.I.U. E' STATA REALIZZATA SENZA TITOLO EDILIZIO;

2)AL PIANO S1 E' STATO RILEVATO:

2A-un ampliamento con occupazione della intercapedine per una superficie di circa mq 23.58

2B-una diversa distribuzione interna

2C-una diversa destinazione d'uso, da cantina a residenziale

2D-una diversa posizione del vano scala esterno;

3)AL PIANO TERRA E' STATO RILEVATO:

3A-una realizzazione di un locale tecnico di circa 4 mq;

4)AL P.1° E' STATO RILEVATO:

4A-un ampliamento della camera sul balcone per una superficie di circa mq 5.75.

LA SCRIVENTE RELAZIONA QUANTO SEGUE:

-CONSIDERANDO LA CONVERSAZIONE TENUTA CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, AL QUALE E' STATO CHIESTO DI PRONUNCIARSI SULLA POSSIBILITA' O MENO DI LEGITTIMARE TALI AMPLIAMENTI

-CONSIDERANDO CHE L'UFFICIO TECNICO HA DICHIARATO VERBALMENTE, CHE NON AVEVA GLI ELEMENTI CHIARI PER PRONUNCIARSI IN MERITO E CHE AVREBBE POTUTO ESPRIMERSI SOLO DIETRO PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA COMPLETA

TUTTO CIO' PREMESSO LA SCRIVENTE RITIENE CHE:

1-PER QUANTO RIGUARDA IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. LEGITTIMA, NELLE N. TRE U.I.U., COME DA STATO DI FATTO, NON SE NE PRENDE ATTO E L'IMMOBILE VIENE VALUTATO COME UNA UNICA U.I.U.

2- PER QUANTO RIGUARDA GLI AMPLIAMENTI (RILEVATI AL P.S1-P.T.-AL P.1°), CONSIDERANDO CHE LA LORO DEMOLIZIONE POTREBBE COMPORTARE CONSEGUENZE IMPORTANTI SULLA STABILITA' DEL FABBRICATO, ESSI POTREBBERO ESSERE LEGITTIMATI ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PREVIO PAGAMENTO DELLE SPESE RELATIVE AGLI ONERI, ALLA OBLAZIONE, ALLA SANZIONE, ETC. SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE COMUNALI E NAZIONALI, NONCHE' DIRITTI DI TERZI.

3- PER QUANTO RIGUARDA LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PS1, ESSA POTREBBE ESSERE LEGITTIMATA ATTRAVERSO UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA CON LA CONSEQUIENZIALE SANZIONE PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO EDILIZIO.

PERTANTO, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO:

PRENDERE IN CONSIDERAZIONE, PER IL P.T. ED IL P.1°, AI FINI DELLA VALUTAZIONE COMMERCIALE, SOLO LA SUPERFICIE LEGITTIMA, COME DA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE, E NON TENER CONTO DEL LOCALE TECNICO AL PIANO TERRA E DELL'AMPLIAMENTO DELLA CAMERA AL PIANO PRIMO, IN QUANTO LA LORO EVENTUALE DEMOLIZIONE COMPORTEREBBE UNA SPESA PARI A CIRCA LA SPESA DA SOSTENERE NELLA EVENTUALITA' CHE LA SUPERFICIE POSSA ESSERE LEGITTIMATA (TENENDO CONTO DELLE SPESE RELATIVE AGLI ONERI, ALLA OBLAZIONE, ALLA SANZIONE, ETC.).

MENTRE NELLA REDIGENDA RELAZIONE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO TENERE CONTO:

- DELL'AMPLIAMENTO DEL PIANO S1 IN CORRISPONDENZA DELL'INTERCAPEDINE
- NON L'USO DEL P.S1 MA LA DESTINAZIONE D'USO, RIPORTATA NELLA CONCESSIONE EDILIZIA, OSSIA "CANTINA"
- DELLE EVENTUALI SPESE PER LEGITTIMARE L'AMPLIAMENTO VERSO L'INTERCAPEDINE E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL P.S1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi Documentazione catastale allegata alla presente (All.to n. 10).

A tal fine si allega:

- Estratto di Mappa
- Visura N.C.T. Fg. 45 Part. 354,
- Visura e Planimetria Fg. 45 Part. 354 Sub 501
- Visura e Planimetria Fg. 45 Part. 354 Sub 502
- Visura e Planimetria Fg. 45 Part. 354 Sub 503

Si fa presente che in banca dati non è presente l'elaborato planimetrico.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	354	501		A7	2	9,5	196	1030,33	P.S1-T-1°	
	45	354	502		A7	2	10,5	196	1139,79	P.S1-T-1°	
	45	354	503		A7	2	9,5	196	1030,33	P.S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL GIARDINO CIRCOSTANTE L'INTERO FABBRICATO E CHE INSISTE SULLE PARTICELLE DISTINTE CON IL NUMERO 356 E 357, RISULTA INDIVISO, PERTINENTE A TUTTE E TRE LE U.I.U. CHE FANNO PARTE DEL FABBRICATO, MA NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

PERTANTO NELLA REDIGENDA RELAZIONE AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IL GIARDINO NON VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE.



PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato sito, in un'area interna, rispetto alla strada pubblica principale, pertanto l'accesso al lotto, oggetto della presente, avviene attraverso la particella 355 sempre di proprietà del Sig. **** Omissis **** (esecutato), in virtù di una servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354 racc. 2173 MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Vedasi All.to n.5).



Inoltre il fabbricato, di cui fanno parte le U.I.U. oggetto di pignoramento, è circondato da un giardino individuato catastalmente con le particelle 356 e 357, MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

STATO CONSERVATIVO

IL FABBRICATO, DI CUI FANNO PARTE LE U.I.U. IN OGGETTO, SI PRESENTA BEN RIFINITO E MANTENUTO E DALL'ASPETTO MOLTO PIACEVOLE, PERFETTAMENTE INSERITO NEL CONTESTO.

L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 501 (Vedasi All.to n. 8A-B) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO SUL LATO DESTRO.

DAL PICCOLO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN COMODO DISIMPEGNO, CHE VELA L'ACCESSO NEL BAGNO.

UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN CORRIDOIO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 3 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON BAGNO INTERNO, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO, CON USCITA SUL PICCOLO BALCONCINO CON AFFACCIO IN CORISPONDENZA DEL PROSPETTO PRINCIPALE.

TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO.

L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 502 (Vedasi All.to n. 8C-D) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO AL CENTRO.

DALL'AMPIO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN PICCOLO BAGNO.

UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN AMPIO DISIMPEGNO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 2 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON USCITA SUL BALCONE, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO.

TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO.

L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 503 (Vedasi All.to n. 8E-F) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO SUL LATO SINISTRO.

DAL PICCOLO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN COMODO DISIMPEGNO, CHE VELA L'ACCESSO NEL BAGNO.

UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN CORRIDOIO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 3 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON BAGNO INTERNO, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO, CON USCITA SUL PICCOLO BALCONCINO CON AFFACCIO IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO PRINCIPALE.

TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO.

NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE LA CONSISTENZA DELLA COPERTURA.

GLI IMPIANTI SONO DA VERIFICARE SE ANCORA A NORMA.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' DEL TIPO A GAS.

PER L'IMPIANTO DELLE ACQUE REFLUE, AGLI ATTI DEL COMUNE NON E' STATA RILEVATA LA PRESENTAZIONE DI ALCUNA RICHIESTA O AUTORIZZAZIONE RILASCIATA, COME DA DISCHIARAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE IN DATA 28.03.2017 (Vedasi All.to 11).

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE IN QUESTIONE, COSTIUITO SPAZIALMENTE DA N. 3 U.I.U. INDIPENDENTI E FUNZIONANTI, HA TUTT'INTORNO UN BELLISSIMO GIARDINO, DISTINTO CON LE PARTICELLE 356 E 357, ORGANIZZATO CON FORNO A LEGNA IN MURATURA, GAZEBO E PISCINA MA CHE NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato sito, in un'area interna, rispetto alla strada pubblica principale, pertanto l'accesso al lotto, oggetto della presente, avviene attraverso la particella 355 sempre di proprietà del Sig. **** Omissis **** (esecutato), in virtù di una servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354 racc. 2173 MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Vedasi All.to n.5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI FABBRICATO REALIZZATO CON:

-STRUTTURA IN C.A.

-TAMPONATURE IN LATERIZIO

-INTONACI INTERNI A MALTA DI CALCE, POZZOLANA E SUCCESSIVO STUCCO ROMANO

-INTONACI ESTERNI A MALTA DICALCE, COLLA DI CALCE O SABBIA E CEMENTO LISCIATO ALLA PEZZA

-COPERTURA IN TEGOLE

COME DA RELAZIONE A FIRMA DEL TECNICO PROGETTISTA ALLEGATO ALLA C.E. N. 1/2000 (Vedasi All.to n.12).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi Certificato Notarile redatto dal Notaio PENNAZZI CATALANO allegato alla presente (Vedasi All. n. 2A-B)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedasi Relazione preliminare redatta dal Notaio Massimiliano Beffa (Vedasi All.to n. 3)



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente nel Comune di Valmontone l'area, in oggetto, ricade nella zona "E" Zona agricola" - sottozona "E2" come da Certificato di destinazione urbanistica, allegato all'Atto di divisione del 11.11.1993 Rep. 9354 (Vedasi All.to n. 5) di cui, l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone ha confermato la validità, non avendo il PRG subito variazione.

Secondo il PRG approvato Con Delibera di Giunta Regionale n°5806 del 29.10.1980 l'area in oggetto è disciplinata dall'Art.22 e 23.

Art. 22-Zona E Agricola

La zona comprende tutto il territorio comunale destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale e potenziare determinate attività quali la Zootecnia ecc..

Un successivo studio sulle necessità di tali attività in rapporto allo sviluppo economico del Comprensorio di cui fa parte il Comune permetterà di precisare le eventuali localizzazioni per un centro zootecnico nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.R.G..

Nella zona è consentita l'edificazione delle costruzioni che sono necessarie alla conduzione del fondo (Abitazioni, Stalle, Silos, Depositi, ecc.), alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti anche industriali degli animali di consumo. Sono consentite altresì abitazioni di tipo residenziale anche isolate.

Infine un particolare posto occupano quelle aree di cui si intende salvaguardare il patrimonio boschivo e potenziare il rimboschimento.

Art.23-Sottozona E1

Sono consentite costruzioni isolate in cui alle residenze si accompagna un'attività agricola.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 0,10 mc/mq di cui un massimo di 0,03 può essere utilizzato per le abitazioni.

Per le attività specifiche alla conduzione del fondo è consentita un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario $I_f = 0,04$ mc/mq.

L'altezza massima consentita è uguale a ml. 7,50 fuori terra, corrispondente a 2 piani.



Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000. Per i distacchi valgono le norme stabilite per la sottozona E2

Art.24-Sottozona E2

Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 0,03$ mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: $I_f = 0,04$ mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.).

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni

assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in $0,04$ mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000.

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

Art.25-Sottozona E3

Sono situate in questa zona tutte le aree boschive del territorio comunale e quelle destinate al rimboschimento.

L'edificabilità è consentita soltanto per le attrezzature specifiche al predetto uso.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 0,001$ mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml. 4,00.

Il lotto minimo edificabile è di mq. 40.000

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G., delle strade statali,

provinciali e comunali è fissata in mt. 40.

Art.25 Bis-Sottozona E4

(Articolo aggiunto in base agli emendamenti approvati nella deliberazione del Consiglio Comunale in data 05.06.1974 e successive rettifiche ed integrazioni apportate dal Consiglio Comunale in data 09.07.1974).

Comprende le aree situate nella località "La Cacciata" che erano destinate al Parco Safari nonchè le aree limitrofe fino ai confini comunali per un totale di mt. 500 circa. Questa zona è destinata specificamente alla realizzazione di un Centro Zootecnico a livello territoriale.

L'edificazione deve essere disciplinata da un piano particolareggiato realizzato dal Comune o convenzionato con gli Enti incaricati della realizzazione del Centro stesso. Tale piano dovrà comunque assicurare una percentuale di aree destinate alle abitazioni e servizi dei lavoratori del settore pari al 10% della superficie territoriale (Per distacchi e parcheggi si vedranno le norme riportate nel già ciato art. 6).

Sulla zona sono vietate case di abitazione eccettuate quelle per i lavoratori del settore.

Dimensione minima del fondo ha 100.

Indice di fabbricabilità massima: $I_f = 0,03$ mc/mq.

Altezza massima consentita ml. 8,00.

Fanno eccezione a questo limite di altezza i Silos, e tutte le apparecchiature connesse alla conduzione del fondo nonchè i manufatti destinati alla trasformazione dei prodotti del fondo stesso.

Per tali manufatti valgono le norme della sottozona D (Salvo che per l'indice di fabbricabilità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato ai sensi della Concessione Edilizia n. 01 del 18.01.2000 (Vedasi All.to n. 12) con la quale si autorizzava la "Realizzazione di un fabbricato sviluppatosi su piano interrato, piano terra e primo".

In data 13.08.2001 viene presentata la D.I.A. acclarata al protocollo del Comune in data 03.09.2001 con il n. 567 per "Diversa distribuzione interna, realizzazione scala interna, sistemazione esterna".

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE IN ENTRAMBE LE PRATICHE EDILIZIE, PRESENTATE AL COMUNE, IL FABBRICATO DA REALIZZARE VIENE AUTORIZZATO COME UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE, ANCHE SE I PROGETTI PRESENTANO UNA ORGANIZZAZIONE SPAZIALE TALE DA COSTITUIRE GIÀ TRE U.I.U.

PERTANTO, CONSIDERATO CHE AGLI ATTI DEL COMUNE, NON RISULTA PRESENTATA LA RICHIESTA DI FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA IN 3 U.I.U. (COME RISULTA ALLO STATO DI FATTO) SI PRECISA CHE L'ACCATASTAMENTO CHE HA PORTATO ALLA COSTITUZIONE DEI TRE SUB, E PRECISAMENTE SUB 501-502-503, E' STATO PRESENTATO PRESSO IL CATASTO SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE COMUNALE.

A seguito dell'accesso agli atti, eseguito in data 20.03.2017 la scrivente ha verificato che:

- è presente il N.O. del Genio Civile del 10.12.1999
- è presente l'inizio lavori relativo alla C.E. n. 01/2000
- non è presente la fine lavori
- non è presente il collaudo
- non è presente la richiesta per l'Autorizzazione allo scarico (Vedasi All.to n. 11)
- non è presente il Certificato di Agibilità.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NONOSTANTE IL FABBRICATO ACCOLGA N. 3 U.I.U. PERFETTAMENTE INDIPENDENTI, FUNZIONALI E RIFINITE, NON E' POSSIBILE COSTITUIRE TRE LOTTI, IN QUANTO IL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE, CHE LEGITTIMA IL FABBRICATO, E' RELATIVO AD UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE.

CONSIDERANDO CHE:

- IL FABBRICATO E' SITO SU UNA AREA CHE SECONDO IL PRG VIGENTE HA UNA DESTINAZIONE AGRICOLA, E QUINDI FA RIFERIMENTO AD UNA NORMATIVA SPECIFICA
- CHE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE ALLA DOMANDA DELLA SCRIVENTE, SULLA POSSIBILITA' DI LEGITTIMARE IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA, IN TRE U.I.U. COME E' ALLO STATO DI FATTO, HA DICHIARATO VERBALMENTE DI NON POTER RISPONDERE

LA SCRIVENTE RITIENE, CONSIDERATE LE PREMESSE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, NONOSTANTE L'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'IMMOBILE E' TALE DA AVER COSTITUITO N. 3 U.I.U.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL FABBRICATO DISTINTO CON LA PARTICELLA 354 E' COSTITUITO DA N. TRE U.I.U. DISTINTE CON I SUB 501-502-503 MA LEGITTIMATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE.



TUTT'INTORNO HA UN GIARDINO DI PERTINENZA DISTINTO CON LE PARTICELLE 356-357 MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

L'ACCESSO AVVIENDE ATTRAVERSO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO, CHE INSISTE SULLA PARTICELLA 355, SEMPRE DI PROPRIETA' DEL SIG.**** Omissis ****(ESECUTATO) A FAVORE DELLA PARTICELLA 354 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

PERTANTO LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, COSTITUITO DA:

immobile distinto con il SUB 501

immobile distinto con il SUB 502

immobile distinto con il SUB 503

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

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°
 Trattasi di un immobile che accoglie n. 3 unità familiari, sito in una zona prettamente residenziale, immersa nel verde ma lontana dal centro urbano del Comune di Valmontone. Da via della Pace, passando sotto il cavalcavia dell'Autostrada del Sole, si arriva a via Le Mura; percorrendo una strada di circa 2,7 km si arriva al lotto, oggetto della presente (Vedasi All.to n. 1A-B). LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NONOSTANTE IL FABBRICATO ACCOLGA N. 3 U.I.U. PERFETTAMENTE INDIPENDENTI, FUNZIONALI E RIFINITE, NON E' POSSIBILE COSTITUIRE TRE LOTTI, IN QUANTO IL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE, CHE LEGITTIMA IL FABBRICATO, E' RELATIVO AD UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE. CONSIDERANDO CHE: - IL FABBRICATO E' SITO SU UNA AREA CHE, SECONDO IL PRG VIGENTE, HA UNA DESTINAZIONE AGRICOLA, E QUINDI FA RIFERIMENTO AD UNA NORMATIVA SPECIFICA - CHE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE ALLA DOMANDA DELLA SCRIVENTE, SULLA POSSIBILITA' DI LEGITTIMARE IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA, IN TRE U.I.U. COME E' ALLO STATO DI FATTO, HA DICHIARATO VERBALMENTE DI NON POTER RISPONDERE LA SCRIVENTE RITIENE, CONSIDERATE LE PREMESSE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, NONOSTANTE L'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'IMMOBILE E' TALE DA AVER COSTITUITO N. 3 U.I.U. FUNZIONALI, RIFINITE ED INDIPENDENTI CON IL P.T. COMUNICANTE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 354, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 503, Categoria A7
 Valore di stima del bene: € 958.245,00
 Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2016 - Semestre 2 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, come valore di mercato medio, il valore di 1.550,00 €/mq. Considerando che l'interrogazione della Banca dati di BORSINO IMMOBILIARE Anno 2017 per l'abitazione ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, varia da un minimo di 1.163,00 €/mq fino ad un massimo di 1.722,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, come valore di mercato medio, il valore di 1.442,00 €/mq. Pertanto: LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI MEDI DI MERCATO E CONSIDERARE COME VALORE DI MERCATO MEDIO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO, IL VALORE DI 1.496,00 €/MQ ARROTONDATO AD € 1.500,00. TUTTO CIO' PREMESSO, ABBIAMO: € 1.500,00 (valore commerciale) x 637,68(sup. commerciale) = € 958.245,00
 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE sito in Valmontone, via Le Mura, n. 17 N. 3
 ABITAZIONI IN VILLINO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°	637,68 mq	1.500,00 €/mq	€ 958.245,00	100,00	€ 958.245,00
Valore di stima:					€ 958.245,00

Valore di stima: € 958.245,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 766.596,00

Considerando le spese da sostenere per:

- pratica a sanatoria per legittimare gli ampliamenti, la diversa distribuzione al P.S1, i due locali tecnici al P.T. ed i piccoli ampliamenti sui balconi siti al P.1° (compresi oneri-oblazione-sanzioni-tecnico-etc.) oppure, l'eventuale demolizione qualora tali illeciti non possano essere legittimati
- pratica edilizia per i lavori relativi alla realizzazione dello smaltimento delle acque reflue
- successiva richiesta di Autorizzazione allo scarico
- conformità di tutti gli impianti
- richiesta del Collaudo
- richiesta del Certificato di Agibilità (e quant'altro è necessario)
- imprevisti
- nonchè un deprezzamento in quanto allo stato di fatto l'immobile risulta avere l'ingresso attraverso particelle non oggetto di pignoramento

la scrivente ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 20%.

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.

Carpineto Romano, li 05/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Campagna Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A-Google Maps VISTA GENERALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - B-Google Maps VISTA IN DETTAGLIO
- ✓ N° 2 Altri allegati - A-Certificato Notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - B-Certificato Notarile Integrazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione notarile Notaio Beffa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di compravendita del 1987
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita del 1993
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istanza al G.E. per inaccessibilità lotto di interesse
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione e Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - A-Rilievo stato di fatto UIU SUB 501
- ✓ N° 8 Altri allegati - B-Sovrapp. progetto approvato e Rilievo stato di fatto UIU SUB 501
- ✓ N° 8 Altri allegati - C-Rilievo stato di fatto uiu sub 502
- ✓ N° 8 Altri allegati - D-Sovrapp. progetto approvato e Rilievo stato di fatto UIU SUB 502
- ✓ N° 8 Altri allegati - E-Rilievo stato di fatto UIU SUB 503
- ✓ N° 8 Altri allegati - F-Sovrapp. progetto approvato e Rilievo stato di fatto UIU SUB 503
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica SUB 501-502-503
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione catastale SUB 501-502-503
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione del Comune sulla Autorizzazione allo scarico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione rilasciata dal Comune di Valmontone sulla regolarità urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tabelle superfici commerciali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°
 Trattasi di un immobile che accoglie n. 3 unità familiari, sito in una zona prettamente residenziale, immersa nel verde ma lontana dal centro urbano del Comune di Valmontone. Da via della Pace, passando sotto il cavalcavia dell'Autostrada del Sole, si arriva a via Le Mura; percorrendo una strada di circa 2,7 km si arriva al lotto, oggetto della presente (Vedasi All.to n. 1A-B). LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NONOSTANTE IL FABBRICATO ACCOLGA N. 3 U.I.U. PERFETTAMENTE INDIPENDENTI, FUNZIONALI E RIFINITE, NON E' POSSIBILE COSTITUIRE TRE LOTTI, IN QUANTO IL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE, CHE LEGITTIMA IL FABBRICATO, E' RELATIVO AD UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE. CONSIDERANDO CHE: - IL FABBRICATO E' SITO SU UNA AREA CHE, SECONDO IL PRG VIGENTE, HA UNA DESTINAZIONE AGRICOLA, E QUINDI FA RIFERIMENTO AD UNA NORMATIVA SPECIFICA - CHE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE ALLA DOMANDA DELLA SCRIVENTE, SULLA POSSIBILITA' DI LEGITTIMARE IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA, IN TRE U.I.U. COME E' ALLO STATO DI FATTO, HA DICHIARATO VERBALMENTE DI NON POTER RISPONDERE LA SCRIVENTE RITIENE, CONSIDERATE LE PREMESSE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, NONOSTANTE L'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'IMMOBILE E' TALE DA AVER COSTITUITO N. 3 U.I.U. FUNZIONALI, RIFINITE ED INDIPENDENTI CON IL P.T. COMUNICANTE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 354, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 503, Categoria A7 Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente nel Comune di Valmontone l'area, in oggetto, ricade nella zona "E" Zona agricola" - sottozona "E2" come da Certificato di destinazione urbanistica, allegato all'Atto di divisione del 11.11.1993 Rep. 9354 (Vedasi All.to n. 5) di cui, l'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone ha confermato la validità, non avendo il PRG subito variazione. Secondo il PRG approvato Con Delibera di Giunta Regionale n°5806 del 29.10.1980 l'area in ggetto è disciplinata dall'Art.22 e 23. Art. 22-Zona E Agricola La zona comprende tutto il territorio comunale destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale e potenziare determinate attività quali la Zootecnia ecc.. Un successivo studio sulle necessità di tali attività in rapporto allo sviluppo economico del Comprensorio di cui fa parte il Comune permetterà di precisare le eventuali localizzazioni per un centro zootecnico nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.R.G.. Nella zona è consentita l'edificazione delle costruzioni che sono necessarie alla conduzione del fondo (Abitazioni, Stalle, Silos, Depositi, ecc.), alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti anche industriali degli animali di consumo. Sono consentite altresì abitazioni di itpo residenziale anche isolate. Infine un particolare posto occupano quelle aree di cui si intende salvaguardare il patrimonio boschivo e potenziare il rimboschimento. Art.23-Sottozona E1 Sono consentite costruzioni isolate in cui alle residenze si accompagna un'attività agricola. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 0,10 mc/mq di cui un massimo di 0,03 può essere utilizzato per le abitazioni. Per le attività specifiche alla conduzione del fondo è consentita un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario If = 0,04 mc/mq. L'altezza massima consentita è uguale a ml. 7,50 fuori terra, corrispondente a 2 piani. Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000. Per i distacchi valgono le norme stabilite per la sottozona E2 Art.24-Sottozona E2 Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco. Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 0,03 mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni. Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: If = 0,04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra. Fanno eccezione a questo



limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.). Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968. Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000. Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000. Art.25-Sottozona E3 Sono situate in questa zona tutte le aree boschive del territorio comunale e quelle destinate al rimboschimento. L'edificabilità è consentita soltanto per le attrezzature specifiche al predetto uso. Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 0,001$ mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 4,00. Il lotto minimo edificabile è di mq. 40.000 Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G., delle strade statali, provinciali e comunali è fissata in mt. 40. Art.25 Bis-Sottozona E4 (Articolo aggiunto in base agli emendamenti approvati nella deliberazione del Consiglio Comunale in data 05.06.1974 e successive rettifiche ed integrazioni apportate dal Consiglio Comunale in data 09.07.1974). Comprende le aree situate nella località "La Cacciata" che erano destinate al Parco Safari nonché le aree limitrofe fino ai confini comunali per un totale di mt. 500 circa. Questa zona è destinata specificamente alla realizzazione di un Centro Zootecnico a livello territoriale. L'edificazione deve essere disciplinata da un piano particolareggiato realizzato dal Comune o convenzionato con gli Enti incaricati della realizzazione del Centro stesso. Tale piano dovrà comunque assicurare una percentuale di aree destinate alle abitazioni e servizi dei lavoratori del settore pari al 10% della superficie territoriale (Per distacchi e parcheggi si vedranno le norme riportate nel già citato art. 6). Sulla zona sono vietate case di abitazione eccettuate quelle per i lavoratori del settore. Dimensione minima del fondo ha 100. Indice di fabbricabilità massima: $I_f = 0,03$ mc/mq. Altezza massima consentita ml. 8,00. Fanno eccezione a questo limite di altezza i Silos, e tutte le apparecchiature connesse alla conduzione del fondo nonché i manufatti destinati alla trasformazione dei prodotti del fondo stesso. Per tali manufatti valgono le norme della sottozona D (Salvo che per l'indice di fabbricabilità).

Prezzo base d'asta: € 766.596,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 766.596,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Le Mura n. 17, piano P. S1.-T-1°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 354, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 354, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	637,68 mq
Stato conservativo:	<p>IL FABBRICATO, DI CUI FANNO PARTE LE U.I.U. IN OGGETTO, SI PRESENTA BEN RIFINITO E MANTENUTO E DALL'ASPETTO MOLTO PIACEVOLE, PERFETTAMENTE INSERITO NEL CONTESTO. L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 501 (Vedasi All.to n. 8A-B) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO SUL LATO DESTRO. DAL PICCOLO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN COMODO DISIMPEGNO, CHE VELA L'ACCESSO NEL BAGNO. UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN CORRIDOIO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 3 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON BAGNO INTERNO, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO, CON USCITA SUL PICCOLO BALCONCINO CON AFFACCIO IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO PRINCIPALE. TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO. L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 502 (Vedasi All.to n. 8C-D) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO AL CENTRO. DALL'AMPIO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN PICCOLO BAGNO. UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN AMPIO DISIMPEGNO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 2 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON USCITA SUL BALCONE, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO. TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO. L'ABITAZIONE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 503 (Vedasi All.to n. 8E-F) E' COSTITUITA DALL'APPARTAMENTO CHE RISPETTO AL PROSPETTO PRINCIPALE E' SITO SUL LATO SINISTRO. DAL PICCOLO PORTICO, ATTRAVERSO UN PORTONCINO BLINDATO, ACCEDIAMO DIRETTAMENTE NEL SOGGIORNO CON CAMINO, BEN ORGANIZZATO E MOLTO BEN DISTRIBUITO: AMPIA CUCINA, ZONA PRANZO, CON USCITA SUL PORTICO POSTERIORE, ED UN COMODO DISIMPEGNO, CHE VELA L'ACCESSO NEL BAGNO. UNA COMODA SCALA IN LEGNO CONDUCE AL PIANO SUPERIORE, DOVE UN CORRIDOIO DISTRIBUISCE LA ZONA NOTTE, COSTITUITA DA N. 3 CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA CON BAGNO INTERNO, ED UN ALTRO GRANDE BAGNO, CON USCITA SUL PICCOLO BALCONCINO CON AFFACCIO IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO PRINCIPALE. TUTTE LE STANZE PRESENTANO PAVIMENTO IN PARQUET, PARETI TINTEGGIATE, PORTE IN LEGNO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO. NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE LA CONSISTENZA DELLA COPERTURA. GLI IMPIANTI SONO DA VERIFICARE SE ANCORA A NORMA. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' DEL TIPO A GAS. PER L'IMPIANTO DELLE ACQUE REFLUE, AGLI ATTI DEL COMUNE NON E' STATA RILEVATA LA PRESENTAZIONE DI ALCUNA RICHIESTA O AUTORIZZAZIONE RILASCIATA, COME DA DISCHIARAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE IN DATA 28.03.2017 (Vedasi All.to 11).</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile che accoglie n. 3 unità familiari, sito in una zona prettamente residenziale, immersa nel verde ma lontana dal centro urbano del Comune di Valmontone. Da via della Pace, passando sotto il cavalcavia dell'Autostrada del Sole, si arriva a via Le Mura; percorrendo una strada di circa 2,7 km si arriva al lotto, oggetto della presente (Vedasi All.to n. 1A-B). LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NONOSTANTE IL FABBRICATO ACCOLGA N. 3 U.I.U. PERFETTAMENTE INDIPENDENTI, FUNZIONALI E RIFINITE, NON E' POSSIBILE COSTITUIRE TRE LOTTI, IN QUANTO IL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO DAL COMUNE, CHE LEGITTIMA IL FABBRICATO, E' RELATIVO AD UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE. CONSIDERANDO CHE: - IL FABBRICATO E' SITO SU UNA AREA CHE, SECONDO IL PRG VIGENTE, HA UNA DESTINAZIONE AGRICOLA, E QUINDI FA RIFERIMENTO AD UNA NORMATIVA SPECIFICA - CHE L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE ALLA DOMANDA DELLA SCRIVENTE, SULLA POSSIBILITA' DI LEGITTIMARE IL FRAZIONAMENTO DELLA U.I.U. AUTORIZZATA, IN TRE U.I.U. COME E' ALLO STATO DI FATTO, HA DICHIARATO VERBALMENTE DI NON POTER RISPONDERE LA SCRIVENTE RITIENE, CONSIDERATE LE PREMESSE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, NONOSTANTE L'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'IMMOBILE E' TALE DA AVER COSTITUITO N. 3 U.I.U. FUNZIONALI, RIFINITE ED</p>		

Firmato Da: CAMPAGNA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3a43aa657b6407088b032733542d555



	INDIPENDENTI CON IL P.T. COMUNICANTE.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

