

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.000,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22



All'udienza del 05/09/2024 il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato Bifamiliare al solo piano terra, sito a Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n° 35/37,

Compendio immobiliare composto con appezzamento di terreno esteso catastali Mq. 7652 con sovrastante fabbricato bifamiliare al solo piano terra, il tutto distinto in catasto al foglio 10 con i mappali 92, 93, 270, 272 (il terreno) e mappale 271 (il fabbricato con area pertinenziale annessa).

IL fabbricato è diviso da cielo a terra in due appartamenti indipendenti e precisamente:

- appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 37, distinto con il numero interno 1, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con wc interno, disimpegno cucina, due camere e bagno censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 501;
- appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 35, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con wc interno, disimpegno, cucina, due camere e bagno, censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 502.

E' comune ai due appartamenti l'area di risulta del mappale 271 individuata con il sub 503 quale bene comune non censibile.

**N.B.** in catasto è riportato altro manufatto della superficie catastale di mq. 7,00 individuato sempre al foglio 10 con il mappale 271 sub 3, ma che attualmente risulta demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appezamento di Terreno con soprastante Fabbricato Bifamiliare al solo piano terra, sito a Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n° 35/37,

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta completa.

Si fanno comunque notare alcune inesattezze riportate nelle Relazione Notarile, circa gli atti d'obbligo a favore del Comune di Lanuvio e precisamente:

- atto d'obbligo trascritto ai numeri R.G. 17436 e R.P. 10989 il 16 maggio 1995
- atto d'obbligo trascritto ai numeri R.G. 17437 e R.P. 10990 il 16 maggio 1995

Nei predetti atti sono indicati i beni oggetti di vincolo individuati in catasto al foglio 10, erroneamente i mappali, 92, 93, 27, 271, 272 anziché giustamente con i mappali 92, 93, 270, 271, 272 come giustamente indicati nelle relative note di trascrizione. (vds allegati 04 e 05)

## 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)
- 

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare sono di proprietà dell'Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* di Roma in data 30/11/1999 repertorio n. 114761 raccolta 16380 (vedasi all. 03), trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 02/12/1999 ai numeri 42651 di registro generale e 28208 di registro particolare.

Attualmente il possessore risulta essere la Sig.ra \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da giusta SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Roman. 4646 del 03 marzo 2020 rep. n. 4528/2020, trascritta il 31 marzo 2020 ai numeri RG 14270 ed RP 10077, a favore di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , per la piena proprietà e contro \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* (vedasi all. ,. 7 );

## CONFINI

Il compendio immobiliare, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina a Sud Est con Via Montegiove Vecchio, a Nord-Est con proprietà foglio 10 p.lle 90 e 237, a Nord Ovest con Fosso dell'Acqua Buona, a Sud Ovest proprietà foglio 10 particella 94

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 1	53,68 mq	65,65 mq	1	65,65 mq	2,85 m	Terra

Appartamento int. 2	53,68 mq	65,65 mq	1	65,65 mq	2,85 m	Terra
Terreno agricolo	7652,00 mq	7652,00 mq	0,004	30,61 mq	0,00 m	
Magazzino	50,00 mq	50,00 mq	0	0,00 mq	2,05 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,91 mq</b>		

L'abitazione distinta con l'interno n° 1 (in catasto foglio 10 p.lla 271 sub 501) è composto da salone (mq. 15,78 circa), WC (mq. 2,60 circa), disimpegno 1 (mq. 2,39 circa), cucina (mq. 6,11 circa), disimpegno 2 (mq. 4,10 circa), camera (mq. 7,60 circa), camera (mq. 11,99 circa), bagno (mq. 3,11 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 53,68 circa e per una Superficie Lorda di mq. 65,65 circa

L'abitazione distinta con l'interno n° 2 (in catasto foglio 10 p.lla 271 sub 502) è composto da salone (mq. 15,78 circa), WC (mq. 2,60 circa), disimpegno 1 (mq. 2,39 circa), cucina (mq. 6,11 circa), disimpegno 2 (mq. 4,10 circa), camera (mq. 7,60 circa), camera (mq. 11,99 circa), bagno (mq. 3,11 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 53,68 circa e per una Superficie Lorda di mq. 65,00 circa

#### N.B.

1) In catasto risulta riportato altro manufatto distinto in catasto al foglio 10, mappali 271 sub 503, posizionato a ridosso di Via Monte Giove, ma non rilevato sui luoghi in quanto demolito.

2) Sulla parte più a valle dell'appezzamento risultano ubicati uno adiacente l'altro 4 container in lamiera zincata utilizzati come deposito di rotoli di fieno, per una superficie complessiva di mq. 50,00 circa.

La consistenza dei medesimi non viene considerata ai fini della stima; gli stessi non risultano accatastati in quanto trattasi di manufatti con struttura precaria non ben ancorata al suolo, comunque realizzati abusivamente, non sanabili e quindi vanno rimossi.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI AL VENTENNIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1999 al 19/09/2024	*****omissis*****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 10, Part.lle 92, 93, 270, 272 per una superficie totale di mq. 5.112 RD €. 74,50 RA €. 40,51
Dal 10/11/1990 al 09/07/1985	*****omissis*****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 10, Part.lla 271 Superficie (ha are ca) 2540 RD £ 72.390 RA £ 39.370

09/07/1985 al 10/07/1990	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 10, Part. lle 271 sub 1 - 271 sub 2 - 271 sub 3
Dal 10/07/1990 al 04/11/2024	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 10, Part. 271 sub 3 Cat. C/2 cl. 5, mq 7,00, Rendita €. 26,39  (Oggi ancora in atti ma di fatto Demolito)
Dal 10/07/1990 al 30/11/1999	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 10, Particelle 271 sub 1 e 271 - sub 2
Dal 30/11/1999 al 23/07/2007	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 10, Part. 271, Sub. 1- Cat. A/2, Cl. 1 - Vani 5 - Rendita €. 503,55  Fig. 10 Part. 271 sub 2- Cat. A/2, Cl. 1 - Vani 5 - Rendita €. 503,55
Dal 23/11/2007 al 06/07/2011	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 10, Part. 271, p.lla 605 sub 501 Cat. D10 - Rendita €. 6.472,00
06/07/2011 al 19/09/2024	*****omissis****	<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio 10, p.lle - 271 sub 501, Cat. A/2, cl. 1, vani 5, rendita €. 503,55 - 271 sub 502, Cat. A/2, cl. 1, vani 5, rendita €. 503,55 - 271 sub 503 - B.C.N.C. ai sub 271 sub 501 - 271 sub 502 e 271 sub 3

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visura storiche allegate alla presente del catasto terreni (vedasi all. 10) e del catasto fabbricati (vedasi all. 11 e 12 - 13 - 14- 15- 16 - 17).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	271	501		A2	1	5 vani	66 mq	503,55 €	Terra	
	10	271	502		A2	1	5 vani	66 mq	503,55 €	Terra	
	10	271	3		C2	5		7 mq	26,39 €	Terra	

10	271	503		T		BCNC ai Sub 3, 501, e 502	0 €		
----	-----	-----	--	---	--	---------------------------	-----	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	92				Pascolo cespugliato	2	0.00.42 mq	0,02 €	0,01 €	
10	93				Vigneto	2	0.25.10 mq	36,94 €	20,09 €	
10	270				Pascolo cespugliato	2	0.00.10 mq	0,01 €	0,01 €	
10	272				Vigneto	2	0.25.50 mq	37,53 €	20,41 €	
10	271				ENTE URBANO		0.25.40 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

Relativamente ai fabbricati, si specifica:

- Il Corpo accessori mappale 271 sub 3 è stato demolito (non è dato sapere quando)
- Le planimetrie catastali in atti relative agli appartamenti int 1 (p.lla 271 sub 501) ed int. 2 (p.lla 271 sub 502) depositate all'U.T.E. dichiarazione protocollo RM0807168 del 06/07/2011 (vedasi all. 15 e 16) sono difformi rispetto allo stato attuale rilevato in data 30/09/2024 causa realizzazione nel vano ingresso-soggiorno-pranzo di ciascun appartamento di un vano wc. Come meglio evidenziato nei grafici allegati alla presente (Vds allegati n 33 e 34)

Lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla denuncia di variazione catastale DOCFA, in quante tale difformità, come meglio appresso si dirà, è stata realizzata abusivamente e non può essere sanata in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie dettate dal D.M. 05-07-1975, e con il regolamento edilizio del Comune di Lanuvio, giusta conferma avutane dal dirigente dell'Ufficio tecnico comunale; il vano è mancante di disimpegno divisorio dal vano ingresso-soggiorno-pranzo.

Effettuata la regolarizzazione urbanistica per la demolizione degli anzidetti vani WC, e l'avvenuta demolizione del corpo accessorio, può procedersi alle rispettive denunce di variazione da parte dell'Eventuale acquirente il compendio immobiliare.

### PRECISAZIONI

#### ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione dei beni pignorati, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 09), le planimetrie catastali e relative visure (vedasi all. 14, 15, 16, 17) ed elaborati planimetrici (vedasi all. 11 e 13)

Successivamente in data 09/09/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*

che avrebbe eseguito l'accesso agli immobili pignorati il giorno 23-09-2024 alle ore 10:00.

A seguito di tale comunicazione, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiedendo di spostare il sopralluogo sull'immobile pignorato per il giorno 30/09/2024 alle ore 11:00- Tale richiesta è stata poi inoltrata dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24/09/2024 tramite Pec ed accordata dallo scrivente con Pec di risposta. (vedasi all. 02)

Antecedentemente, e successivamente al sopralluogo, a seguito di richieste effettuate tramite Pec (vedasi all. 18 e 20) il sottoscritto accedeva più volte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Lanuvio ed al relativo Ufficio Condono per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici dell'immobile pignorato e richiesta certificazione Urbanistica.

Durante i vari accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale veniva reperita la sola Pratica Edilizia n. 386 inerente l'appartamento int. 1; (parte della documentazione presente nella P.E. 386 era comunque riferita all'intero fabbricato come da allegati 23, 24, 25, 28). --- Anche nell'ultimo accesso del 28/10/24 presso l'ufficio tecnico comunale non si riusciva ad ottenere la documentazione della Pratica Edilizia n. 388 inerente l'appartamento int. 2; l'Ufficio solo verbalmente, ne giustificava la mancanza per momentaneo smarrimento, tanto che il CTU era costretto ad una nuova richiesta inoltrata il 28/10/2024 sempre a mezzo PEC (vds allegato n. 37)

A seguito di quest'ultima PEC l'U.T.C invitava lo scrivente per il giorno 06/11/2024 a prendere visione della pratica edilizia n. 388 inerente La "Sanatoria" relativa all'appartamento 271 sub 2.

Il giorno 30/09/2024 alle ore 11:00 lo scrivente insieme al custode nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti il legale dell'Esecutata Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupante gli immobili pignorati coadiuvata dal suo legale Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in sostituzione dell'avv \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 08).

Successivamente in data 07/10/2024 l'Avvocato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* faceva pervenire allo scrivente, oltre a quanto già depositato in atti o verificato dallo scrivente, l'ulteriore seguente documentazione:

- 1) Compromesso di Vendita (Trasferimento tra l'altro dei beni pignorati dalla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*)
- 2) Copia della Sentenza Traslativa condizionata n. 4646/2020 del Tribunale di Roma avente per oggetto, tra l'altro, l'assegnazione di beni pignorati oggetto della presente a favore di della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Sentenza già ottenuta dal sottoscritto con visure ipotecarie) (vds allegato 07)
- 3) Copia della Citazione in Appello alla Sentenza 4646/2020 (D'Antonio Concetta contro Sangermano Luigina) presso il La Corte di Appello di Roma RG. 3705/2020 con relativo verbale ultima Udienza (vds allegato 35)

## PATTI

Dalla documentazione in atti non risultano patti particolari gravanti sull'immobile.

Si ritiene comunque indicare l'Atto di Citazione presso la Corte d'Appello di Roma, Sez 3 - RG n. 3705/2020 - ultima udienza 17/09/2024 con rinvio al 19/02/2025 (vds allegato 35)

## STATO CONSERVATIVO

Nel fabbricato residenziale bifamiliare:

- l'appartamento individuato con l'int. 1 in catasto Foglio 10 P.lla 271 Sub 501, come si evince dalla documentazione fotografica (vedasi all. 33) si presenta in buono stato di conservazione; attualmente utilizzato in quanto locato.

- l'appartamento individuato con l'int. 2, in catasto foglio 10 p.lla 271 sub 502, come si evince dalla documentazione fotografica (vds allegato 34) si ha uno stato di conservazione discreto; attualmente è comunque utilizzato in quanto locato.

Come già detto il fabbricato uso magazzino- foglio 10 mappale 271 sub 3 è stato demolito

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell'elaborato planimetrico allegato

all'ultima denuncia di accatastamento depositata in catasto fabbricati - Dichiarazione protocollo n. RM0807168 del 06/07/2011 (vedasi all. 13), in cui l'intera area di risulta del mappale 271 individuata con il sub 503 è classificata come Bene Comune Non Censibile ai sub 271 sub 501, 271 sub 502 e sub 3 (quest'ultimo di fatto demolito)

Si fa notare comunque come riportato nel grafico esplicativo, porzioni della particella 271, a monte ed a valle del fabbricato, nonché porzione delle particelle laterali 93 e 272 sono ed utilizzate quale pertinenze effettive dei due appartamenti; la stessa area di risulta del mappale 271 sub 3 è parte della corte in uso all'appartamento int. 2 (vds grafici allegati n. 31, 32, 33, 34 )

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lanuvio (RM) in data 30/09/2024 (risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento - foglio 10 particelle 92, 93, 270, 271, 272, 271 non è soggetto al vincolo ad usi civici, come risulta dall'analisi territoriale redatta ai sensi della L.R. 59/95 art.6 approvata con DCC n.27 del 28/07/2003, della L.R.06/2005 e s.m.i. (vedasi all. 19)

**N.B.** Il compendio Immobiliare di che trattasi o oggetto di Due Atti d'Obbligo a a favore del Comune di Lanuvio, entrambi a carico delle precedenti proprietarie e precisamente:

- atto d'obbligo a rogito notaio Iride Maymone di Roma del 10/05/1995 Rep. 64568 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/05/1995 al n. 10989 di formalità, stipulato al fine dell'ottenimento della domanda di Sanatoria presentata il 27/02/1986 prot. 2349 relativamente al fabbricato oggi foglio 10 mappale già 271/b sub 2 (oggi 271 sub 502) e 271/c (oggi 271 sub 3 demolito) (vds allegato n. 04)

- atto d'obbligo a rogito notaio Iride Maymone di Roma del 10/05/1995 Rep. 64569 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/05/1995 al n. 10990 di formalità stipulato al fine dell'ottenimento della domanda di Sanatoria presentata il 27/02/1986 prot. 2344. relativamente alla porzione di fabbricato oggi foglio 10 mappale 271/b sub 1 (oggi 271 sub 501) e 271/c (oggi 271 sub 3 demolito) (vds allegato n 05)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL fabbricato pignorato identificato con i subalterni 271 sub 501 e sub 502, è così realizzato.

### STRUTTURE

Struttura portante in muratura di blocchetti di tufo; tramezzature interne in laterizi forati; solai in piano e quello inclinato del tetto, sono del tipo prefabbricato in laterocemento; il tetto ha manto di copertura in laterizi.

## PARETI ESTERNE

Intonaci in malta di calce e pozzolana rifiniti al rustico e tinteggiati, con zoccolatura di base alta cm. 50 circa in marmo peperino.

Tutti i marciapiedi a ridosso del fabbricato come delimitati in tratteggio rosso nei grafici allegati (vds allegati n 31, 32, 33, 34) sono pavimentati in spezzoni di marmo (bollettonato).

## PAVIMENTI INTERNI

In piastrelle di ceramica di cm. 20 x 20 in tutti i vani dell'appartamento interno n. 1 (271 sub 501)

In piastrelle di ceramica simil cotto di cm. 30 x 30 in tutti i vani dell'appartamento int. 2 (mappale 271-sub 502)

## PARETI INTERNE

Vani cucina rivestiti con maioliche di dimensioni cm.30 x 35 fino a ml 1,95 di altezza nell'appartamento int. 2; pareti dei bagno rivestite con maioliche di dimensioni cm. 20 x 20 fino a ml. 2,00 di altezza in entrambi gli appartamenti; pareti dei WC rivestite con piastrelle di dimensione di cm 20 x 25 fino a ml. 1,70 quelle dell'int. 2 e di cm. 20 x 20 fino a ml. 2,00 e di altezza quello dell'interno 1.

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani.

## INFISSI

Relativamente all'appartamento int.2

Portoncino d'ingresso blindato con grate di protezione in ferro apribile verso l'esterno; finestre con infisso a vetri in legno con grate in ferro, e persiane esterne in alluminio; le grate in ferro delle finestre non sono apribili mentre quella in opera sulla porta finestra della cucina è apribile verso l'esterno.

Relativamente all'appartamento int. 1

Portoncino d'ingresso blindato con grate di protezione in ferro apribile verso l'esterno; finestre con infisso a vetri in alluminio con grate in ferro, e persiane esterne in alluminio; le grate in ferro delle finestre non sono apribili mentre quella in opera sulla porta finestra della cucina è apribile verso l'esterno.

IMPIANTO ELETTRICO: Completo sottotraccia per entrambi gli appartamenti

## IMPIANTO IDRICO

Per entrambi gli appartamenti: completi nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale; scarichi tramite fosse imhoff con impianto a dispersione nel terreno. (Il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente)

## APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Per entrambi gli appartamenti: ai bagni, sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

## RISCALDAMENTO

Impianto autonomo per ciascun appartamento

In entrambi gli appartamenti: piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame, alimentate da caldaia a gas con bombolone GPL interrato e comune ad entrambi gli appartamenti.

**N.B.** Il C.T.U, non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sede di sopralluogo dichiarava di non aver disponibili i libretti di installazione e manutenzione degli impianti termici.(vedasi Verbale di sopralluogo - all. n° 8)

## AREA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO

Tutto il compendio immobiliare risulta recintato; il lato fronte strada è recintato con muro di base e soprastante ringhiera in ferro interrotta nei tratti dove sono posti i cancelli in ferro a protezione dei passi

carrabili di accesso: uno al civico n. 35 per l'accesso all'appartamento int. 2 (mappale 271 sub 502) e l'altro all'altezza del civico 37 per l'accesso all'appartamento int. 1 (mappale 271 sub 501)

I restanti lati sono recintati con rete metallica sorretta da pali in cemento.

Parte della porzione dell'area mappale 271 sub 503, a ridosso del fabbricato come meglio individuata con linee tratteggiate in rosso nei grafici allegati (vds allegati n. 31, 32, 33, 34) è posta al servizio del fabbricato; la stessa è divisa in due parti che risultano delimitate da rete metallica sorretta da pali in legno e ferro, per l'uso indipendente di ciascun appartamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In base ai contratti di locazione - copie incomplete - inviati dall'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* riferisce:

1) L'appartamento int 1 in catasto foglio 10 mappale 271 sub 501 è occupato dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di contratto di locazione stipulato per la durata di 11 mesi dal 01/02/2024 al 30/12/2024 e prorogato fino alla data del 30/12/2026 con registrazione in data 01/10/2024 prot. 24100138205014428 - 000001 presso l'ufficio DPRM2 UT POMEZIA anno 2024 sere 3T n.368.(vedasi all. 29 )

2) L'appartamento int 2 in catasto foglio 10 mappale 271 sub 502 risulta essere occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli, in forza di contratto di locazione stipulato per la durata di 11 mesi dal 01/06/2022 e prorogato fino alla data del 01/06/2026 con registrazione in data 01/10/2024 prot. 24100138130813528 - 000001 presso DPRM1 UT ROMA 1 - TRASTEVERE anno 2022 serie 3T n.10312 (vedasi all. 30)

Tutta l'area residua, dei mappali 92, 93, 270, 271, 272 ove sono coltivati alcuni alberi di olivo e da frutta, è utilizzata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi gestisce un allevamento di Bovini.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1999	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cerini Francesco	30/11/1999	114761	16380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/12/1999	42651	28208
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Iscrizioni**

- Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03/10/2013  
 Reg. gen. 41348 - Reg. part. 5616  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 360.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 180.000,00  
 Rogante: Gasbarri Francesco  
 Data: 02/10/2013  
 N° repertorio: 717  
 N° raccolta: 397  
 Note: Ipoteca Volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente.

**Trascrizioni**

- Atto d'obbligo**  
 Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/05/1995  
 Reg. gen. 17436 - Reg. part. 10989  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Atto d'obbligo gravante sugli immobili oggetto della presente.
- Atto d'obbligo**  
 Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/05/1995  
 Reg. gen. 17437 - Reg. part. 10990  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Atto d'obbligo gravante sugli immobili oggetto della presente.
- Sentenza Traslativa Condizionata**  
 Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/03/2020  
 Reg. gen. 14270 - Reg. part. 10077  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Sentenza traslativa condizionata al saldo prezzo a favore dell'alienante emessa dal Tribunale di Roma del 03/03/2020 repertorio n. 4528/2020 gravante sugli immobili oggetto della presente.  
 Avverso tale sentenza è stato proposto appello per riduzione di prezzo, presentato alla Corte di Appello di Roma Sezione 3 - R.G n. 3705/2020 - prossima udienza il 19/02/2025 (Vds allegato n 35)

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/05/2024  
Reg. gen. 29434 - Reg. part. 21745

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 04/05/2024, repertorio 2783, e gravante sugli immobili oggetto della presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lanuvio (RM) in data 30/09/2024, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento - foglio 10 particelle 92, 93, 270, 271, 272, 271 non è soggetto al vincolo ad usi civici, come risulta dall'analisi territoriale redatta ai sensi della L.R. 59/95 art.6 approvata con DCC n.27 del 28/07/2003, della L.R.06/2005 e s.m.i. e nel vigente Piano Regolatore Generale il compendio immobiliare ricade in "Zona E - Agricola - Sottozona E3 con la normativa come meglio indicato nel Certificato Stesso.(vedasi all. 19)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

IL fabbricato bifamiliare mappali 271 sub 501 e sub 502, (già 271/b sub 1 sub 2, e già 605 sub 1) è stato edificato in difformità al progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 20 rilasciata dal Comune di Lanuvio 20/03/1975

Per lo stesso fabbricato mappali 271 sub 501 e sub 502 ed il corpo accessorio mappale 271 sub 3 (già 271/c oggi demolito) sono state presentate due domande di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e precisamente:

- Domanda di Sanatoria presentata il 27/02/1986 protocollo 2344 relativa all'appartamento particella 271/b sub 1 (oggi 271 sub 501) e 271/c (oggi mappale 271 sub 3 demolito)

(allegato n. 22)

- Domanda di Sanatoria presentata il 27/02/1986 protocollo 2349 relativa all'appartamento particella 271/b sub 2 (oggi 271 sub 502) e 271/c (oggi mappale 271 sub 3 demolito)

Preventivamente al rilascio delle Concessioni a Sanatoria, come da richiesta Comunale, è stato vincolato al servizio dei fabbricati l'intero appezzamento di terreno mappali 92, 93, 270, 271, 272 mediante la stipula di due atti unilaterali d'obbligo come già indicati nel paragrafo *precedente "servitù, censo, livello, usi civici"*, e precisamente

- atto d'obbligo trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/05/1985 al n. 10990 relativo all'appartamento 271/c sub 1 e corpo accessorio mappale 271/c (allegato 04)

- atto d'obbligo trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/05/1985 al n. 10989 relativo all'appartamento 271/c sub 2 e corpo accessorio mappale 271/c (allegato 05)

**N.B.** Per una corretta corrispondenza tra i dati catastali riportati negli atti d'obbligo e lo stato attuale, vedasi elaborati planimetrici (allegati n. 11 e 13)

Come già detto presso il comune di Lanuvio, alla data odierna (04-11-2024) era stata reperita la sola documentazione relativa alla Sanatoria protocollo 2344/86 (in alcuni documenti erroneamente protocollo 2744 ed in alcuni poi corretto) ovvero:

a) mod 47/85 - A e Mod 47/85 con relativo bollettino di pagamento (allegato 22)

b) Concessione a Sanatoria n. 256 rilasciata il 17/05/1999 - Pratica n. 386 (allegato 27)

La stessa fa riferimento ad una consistenza complessiva di mq. 68,16

c) Grafico Rilievo allegato alla predetta Concessione di Sanatoria (allegato 26)



Detto grafico riporta le consistenze di entrambi gli appartamenti int. 1 - mappale 271 sub 501, ed int. 2 - mappale 271 sub 502, oltre a quella del corpo accessorio mappale 271 sub 3, ma in prima pagina fa riferimento alla Sola Sanatoria prot. 2744 corretto in 2344 del 27/02/1986

d) Richiesta di Certificato di Abitabilità presentato il 09/07/2008 prot. 16111 (Vds allegato 28) relativa all'unità immobiliare di cui alla concessione Edilizia 256 del 17/05/1999 censita al fg. 10 mappale 605 sub 501 (già 271/b sub 1 e 271/b sub 2, oggi 271 sub 501 e 271 sub 502 oggi 271 sub 501) --

e) altra documentazione protocollata al n. 20203 del 28/08/2008 inerente l'intero fabbricato allora ancora individuato con il solo mappale 605 sub 501 quale:

- collaudo statico riferito all'intero fabbricato mappale all'epoca mappale 605 sub 501 (vds allegato 24)
- relazione Tecnica descrittiva; nella stessa il fabbricato è individuato sempre con il mappale 605 sub 1 ma composto di due appartamenti a piano terra ed dichiarato edificato con Concessioni Edilizia a Sanatoria n. 259 del 17/05/1999 e 256 del 02/06/1999 - (vds allegato 23)

In proposito si torna a precisare che la documentazione fornita dal Comune di Lanuvio, è relativa a Progetto Rilievo unito alla Concessione a Sanatoria n. 256 del 17/05/1999 (Vds alleg. 27) conseguente alla pratica di sanatoria n. 2344 del 27/02/1986 e quindi relativa all'appartamento oggi mappale 271 sub 501.

Successivamente in data 06/11/2024 a seguito di nuovo accesso presso L'U.T.C. si riusciva a reperire la Pratica Edilizia n. 388 con la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 259/99 riferita alla richiesta prot. 2349 del 27/02/1986 e quindi inerente l'appartamento int. 2 (vds allegato 38).- In quest'ultimo fascicolo era presente lo stesso grafico depositato nella P.E. 386. (vds allegato 26)

Dal raffronto tra il Progetto Rilievo di cui innanzi e lo stato attuale dei luoghi, si evincono le seguenti difformità:

- 1) Avvenuta demolizione del corpo accessorio (mappale 271 sub 3)
- 2) Per entrambi gli appartamenti, sia per l'int. 1 che per l'int. 2, diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero realizzazione di un WC all'interno del vano ingresso-soggiorno.
- 3) Realizzazione abusiva dei Container in struttura precaria

Sanabilità o meno degli abusi

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata ai sensi degli art. 36 e art. 37 del DPR. 380/2001 mediante versamento a titolo di oblazione di una somma, che in base a quanto dettato dagli articoli stessi, va da un minimo di €.516,00 con facoltà del Comune di aumentare tale importo fino ad un massimo €. 10.329,00.

Da quanto riferito dal preposto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanuvio, nel caso dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Lanuvio (RM).

La difformità riscontrata al punto 2) non può essere sanata in quanto la realizzazione del vano WC all'interno del salone senza la creazione di un disimpegno va in contrasto con le normative igieniche sanitarie dettate dal D.M. della Sanità del 05 luglio 1975, e come dettato dal regolamento del Comune di Lanuvio e verbalmente confermato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

La difformità relativa al punto 3) non può essere sanata; i Container in lamiera zincata edificati abusivamente, considerata anche la precaria stabilità degli stessi, vanno rimossi.

Dalla stima del compendio immobiliare, verranno quindi dedotte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stesso come appresso si specifica.

Come da computo metrico allegato, (vds Allegato 37) relativo alle opere edili di demolizione dei bagni nei due appartamenti e la rimozione dei container occorre una spesa di €. 4.950,00

La richiesta di Sanatoria" corredata di relativa documentazione sottoscritta da tecnico abilitato, va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedura S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai

sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380/2001; va inoltre presentata all'U.T.E la denuncia di Variazione per l'avvenuta demolizione del mappale 271 sub 3, il che comporta una spesa per onorari di €. 1.800,00

Ricapitolando le spese da detrarre dal valore di stima ammontano come da specifica che segue a:

Precisa il C.T.U che all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese:

- demolizioni e rimozioni: come da computo metrico:	€. 4.950,00
- oblazione sanatoria:	€. 1.000,00
- diritti segreteria ed istruttoria da versare al Comune per S.C.I.A	€ 100,00
- spese tecniche per redazione S.C.I.A e nuovo accatastamento	€. 1.800,00
TOTALE DA detrarre	€. 7.850,00

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia oltre che verificare la Concessione di Sanatoria n. 259/99.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di compendio Immobiliare di unico proprietario; non vi sono vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO UNICO** Compendio immobiliare composto con appezzamento di terreno esteso catastali Mq. 7652 con sovrastante fabbricato bifamiliare al solo piano terra, il tutto distinto in catasto al foglio 10 con i mappali 92, 93, 270, 272 (il terreno) e mappale 271 (il fabbricato con area pertinenziale annessa)

IL fabbricato è diviso da cielo a terra in due appartamenti indipendenti e precisamente:

- appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 37, distinto con il numero interno 1, composto da salone, w.c, (abusivo) cucina, due camere, bagno e disimpegni, censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 501, Categoria A2, cl. 1, vani 5, rendita €. 503,55

-appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 35, distinto con il numero interno 2, composto da salone, w.c, (abusivo) cucina, due camere, bagno e disimpegni, censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 502 Categoria, A2 vani 5, rendita €. 503,55

- area di risulta di risulta del fabbricato mappale 271 sub 3 categ. C/2 cl. 5 mq. 7,00 oggi demolito

E' comune ai due appartamenti l'area di risulta del mappale 271 individuata con il sub 503 quale bene comune non censibile ai sub 3, 501, e 502.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 161.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n° 35/37, interno 1, piano Terra	161,91 mq	1.000,00 €/mq	€ 161.910,00	100,00%	€ 161.910,00
				Valore di stima:	€ 161.910,00

Valore di stima: € 161.910,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere edili di demolizione e ripristino rifiniture	4950,00	€
Oneri di Oblazione per sanatoria	1000,00	€
Diritti di Segreteria per S.C.I.A	100,00	€
Spese tecniche	1800,00	€
Arrotondamento	60,00	€

**Valore finale di stima: € 154.000,00**

### PER I FABBRICATI

**CRITERIO DI STIMA** Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi scadenti;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, ecc)) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati nelle tabelle che seguono, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE  
Comune di Lanuvio (RM)- Zona Periferica

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.000,00	1.500,00	1.250,00
Agenzie	800,00	1.200,00	1.000,00
Valori Medi	900,00	1.350,00	1.125,00

Stante le caratteristiche dell'immobile, come innanzi esaminate, si ritiene congruo applicare allo stesso un valore unitario di 1.000,00 €/mq, pertanto si valuta come segue:

-superficie convenzionale commerciale: mq. 131,30 x €/mq. 1.000,00 = €131.300,00

RELATIVAMENTE AL TERRENO

1) Valutazione in base alla destinazione di Piano Regolatore generale, - Zona Agricola -che indipendentemente dalle coltivazioni in atto, incide significativamente sul valore di mercato

2) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, ecc) che oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Si ha pertanto

QUOTAZIONE PARAMETRICA - TERRENI AGRICOLI  
Comune di Lanuvio (RM)

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I. (pascolo)	0,93	(vigneto) 6,00	3,4650
Agenzie	4,00	6,00	5,0000
Valori Medi	2,465	6,00	4,2325

Nel caso considerando le caratteristiche attuali del terreno e la sua utilizzazione, nonché la sua "esigua consistenza si ritiene congruo applicare un valore di €. 4,00/mq.

Pertanto si valuta come segue:

terreno totali mq. 7.652 x 4,00 = €. 30.608,00 (Arrotondati ad €. 30.610,00)

Sommando quindi i due valori - quello del fabbricato e quello del terreno si ha:

€. (131.300,00 + 30.610,00) = €. 161.910,00

A quest'ultimo importo vanno dedotte le spese come innanzi elencate pari ad €. 7.850,00

per cui si avranno €. (161.910,00 - 7.850,00) = € 154.060,00 **che arrotondati ad € 154.000 rappresentano il valore a base d'asta del compendio immobiliare pignorato.**

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.

Velletri, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sciarra Stefano

- 1) Avviso sopralluogo del 25.09.2024
- 2) Pec spostamento sopralluogo al 30.09.2004
- 3) Nota Atto di compravendita rep. 114761 del 30.11.1999
- 4) Nota Atto d'obbligo rep. 64568 del 10.05.1995
- 5) Nota Atto d'obbligo rep. 64569 del 10.05.1995
- 6) Compromesso di vendita SANGERMANO - D'ANTONIO
- 7) Sentenza rep 4528 del 03.03.2020 e Nota trascrizione
- 8) Verbale di sopralluogo del 30.09.2024
- 9) Estratto di mappa fg. 10 p.lle 92 - 93 - 270 - 271 -272
- 10) Visura Storiche C.T. foglio 10 p.lle 92, 93, 270, 271, 272;
- 11) Elaborato planimetrico fg. 10 pa,lle 271 del 1985
- 12) Visura Storiche C.F. foglio 10 p.lla 271 sub 1, sub 2, sub 3
- 13) Elaborato Planimetrico foglio 10 p.lla 271 del 2011
- 14) Plan. e Visura catastale foglio 10 p.lla 271 sub 3 ( cantina demolita)
- 15) Plan. e Visura catastale foglio 10 p.lla 271 sub 501 ( abitazione int. 1)
- 16) Plan. e Visura catastale foglio 10 p.lla 271 sub 502 ( abitazione int. 2)
- 17) Visura C.F. foglio 10 p.lla 271 sub 503 (B.C.N.C)
- 18) Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
- 19) Certificato Destinazione Urbanistica
- 20) Richiesta Accesso Atti Ufficio Urbanistica-Condono
- 21) Licenza Edilizia n° 20 del 20.03.1975 e relativo Progetto
- 22) Domanda di Sanatoria prot. 2344/1986
- 23) Relazione di Consistenza
- 24) Certificato di Collaudo statico
- 25) Scheda tecnica descrittiva, autocert. , dichiaraz.Doc. Licenza Edil. n° 20-75 (Domanda , istruttoria, nomina D.L., inizio Lavori)
- 26) Progetto allegato alla Conc. in Edil. San. n° 256 del 17.05.1999
- 27) Conc. Edilizia in Sanatoria n° 256 del 17.05.1999
- 28) Richiesta agibilità con relativi allegati





29) Contratto di locazione Abitazione int. 1 (sub 501)

30) Contratto di locazione Abitazione int. 2 (sub 502)

31) Grafico Generale Esplicativo

32) Doc. Fotografica e plan. Generale del compendio immobiliare

33) Doc Fotografica e Planimetria Abitazione int 1

34) Doc. Fotografica e planimetria Abitazione int. 2

35) Copia Documento Corte di Appello di Roma con relativo ultimo verbale

36) Computo Metrico

37) Richiesta di accesso agli atti del 28/10/2024

38) Concessione a Sanatoria n. 259/99

39) Relazione di Perizia versione privacy



## LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO** Compendio immobiliare composto con appezzamento di terreno esteso catastali Mq. 7652 con sovrastante fabbricato bifamiliare al solo piano terra, il tutto distinto in catasto al foglio 10 con i mappali 92, 93, 270, 272 (il terreno) e mappale 271 (il fabbricato con area pertinenziale annessa) con i redditi Domenicale di €. 74,50 ed Agrario di €. 40,51.

Il fabbricato è diviso da cielo a terra in due appartamenti indipendenti e precisamente:

- appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 37, distinto con il numero interno 1, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con wc interno (abusivo) disimpegno, cucina, due camere, bagno, censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 501, Categoria A2, cl. 1, vani 5, rendita €. 503,55
- appartamento con accesso da Via Montegiove Vecchio n° 35, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con wc interno, (abusivo) disimpegno cucina, due camere, e bagno e censito al catasto fabbricati al foglio 10 con il mappale 271 sub 502 Categoria, A2 vani 5, rendita €. 503,55
- area di risulta di risulta del fabbricato mappale 271 sub 3 categ. C/2 cl. 5 mq. 7,00 oggi demolito

E' comune ai due appartamenti l'area di risulta del mappale 271 individuata con il sub 503 quale bene comune non censibile ai sub 3, 501, e 502.

Nel Vigente Piano Regolatore Generale, il compendio immobiliare ricade in "Zona-E Agricola – Sottozona E3.

L'appartamento mappale 251 sub 1 presenta difformità interne postume alla Concessione Edilizia a sanatoria n. 256/99.

L'appartamento mappale 251 sub 2 presenta difformità interne postume alla Concessione Edilizia a sanatoria n. 259/99.

**Prezzo base d'asta: € 154.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n° 35/37.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Compendio immobiliare composto con appezzamento di terreno esteso catastali Mq. 7652 con sovrastante fabbricato bifamiliare al solo piano terra, il tutto distinto in catasto al foglio 10 con i mappali 92, 93, 270, 272 (il terreno) e mappale 271 (il fabbricato con area pertinenziale annessa) con i redditi Domenicale di €. 74,50 ed Agrario di €. 40,51.</p> <p>Appartamento int. 1 Fg. 10, Part. 271, Sub. 501, Categoria A/2, classe 1, vani 5 rendita € 503,55</p> <p>Appartamento int. 2- Fg. 10, Part. 271, Sub. 502, Categoria A/2, classe 5, vani 5, rendita €. 503,55</p> <p>Area di Risulta di Cantina demolita fg 10, part. 271 sub 3 cl 5, mq. 7</p>	<p><b>Superficie Terreno</b></p> <p>Mq. 7.652</p> <p><b>Superficie Convenzionale commerciale</b></p> <p>Mq. 65,65</p> <p><b>Superficie Convenzionale commerciale</b></p> <p>Mq. 65,65</p>	
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Buono per l'appartamento int. 1 mappale 271 sub 501</p> <p>Discreto per l'appartamento int. 2 mappale 271 sub 502</p> <p>Demolito il magazzino mappale 271 sub 3</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Compendio immobiliare composto con appezzamento di terreno esteso catastali Mq. 7652 con sovrastante fabbricato bifamiliare il tutto distinto in catasto al foglio 10 con i mappali 92, 93, 270, 272 (il terreno) e mappale 271 (il fabbricato ed area pertinenziale annessa).</p> <p>Il fabbricato è diviso da cielo a terra, ed è composto da due appartamenti indipendenti speculari, con accessi da via Montegiove: l'int. 1 dal civico 37 e l'int. 2 da civico 35. Realizzati con concessione a sanatoria 256/99 e 259/99</p> <p>Ciascuna appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo con wc interno, disimpegno cucina, due camere e bagno - Sono presenti difformità interne post Concessioni a Sanatoria del 1999</p> <p>Il locale magazzino seppur ancora riportato in catasto è stato demolito</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03/10/2013  
Reg. gen. 41348 - Reg. part. 5616  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Gasbarri Francesco  
Data: 02/10/2013  
N° repertorio: 717  
N° raccolta: 397  
Note: Ipoteca Volontaria gravante sugli immobili oggetto della presente.

**Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/05/1995  
Reg. gen. 17437 - Reg. part. 10990  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto d'obbligo gravante sugli immobili oggetto della presente.
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/05/1995  
Reg. gen. 17436 - Reg. part. 10989  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto d'obbligo gravante sugli immobili oggetto della presente.
- **Sentenza Traslativa Condizionata**  
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/03/2020  
Reg. gen. 14270 - Reg. part. 10077  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Sentenza traslativa condizionata al saldo prezzo a favore dell'alienante emessa dal Tribunale di Roma del 03/03/2020 repertorio n. 4528/2020 gravante sugli immobili oggetto della presente.  
Avverso tale sentenza è stato proposto appello per riduzione di prezzo, presentato alla Corte di Appello di Roma Sezione 3 - R.G n. 3705/2020 - prossima udienza il 19/02/2025 (Vds allegato n 35)



• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/05/2024  
Reg. gen. 29434 - Reg. part. 21745

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri (RM) in data 04/05/2024, repertorio 2783, e gravante sugli immobili oggetto della presente.

