TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2020 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 21
Stima / Formazione lotti 21
Riepilogo bando d'asta 29
Lotto Unico 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2020 del R.G.E. 32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.000,00 32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

INCARICO

All'udienza del 10/03/2021, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T (Coord. Geografiche: Lon. 41.704819)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE DEI LUOGHI
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri (RM) ed esattamente in Località "Contrada Morice " su Via Morice n° 74 collocato all'interno di un edificio per civile abitazione in quale si sviluppa in elevazione su un unico Livello (PIANO TERRA),situato in zona Periferica rispetto al nucleo Urbano Centrale da cui dista non meno di 3/3,5 KM .*******
Zona interessata da uno scarso sviluppo urbanistico , limitato apparentemente alla sola viabilità interna di collegamento , il C.T.U. non ha accertato opere primarie e secondarie quanto meno a ridosso della Zona in cui insiste il fabbricato e nella fatti specie la porzione abitativa oggetto del procedimento in atti.**********
Area tuttavia interessata da una discreta espansione edilizia,in gran parte frutto di una edilizia, certamente estemporanea sviluppatasi sulla base delle necessità dei singoli cittadini priva di ogni tipo di criterio Urbanistico ed oggetto di richieste di Condono edilizio così come lo stesso stabile in cui trova ubicazione l'unità esecutato.**********
La porzione Imm.re Oggetto del procedimento in Atti risulta parte integrante di un unico corpo di fabbrica suddiviso in due distinte unità im.ri (BIFAMILIARE).
Nello specifico la suddetta porzione risulta Ubicata all'interno del manufatto identificato
e meglio censito al Catasto urbano al Fg. 51 , particella 36 , sub. 8 mentre l'area cortilizia costituita nello stato dei Luoghi da Giardini aree pedonali, e area di sosta risulta graffata alla medesima unità con il Sub. 10.

NELLA DESCRIZIONE ESATTAMENTE:
Porzione di un Villino Bifamiliare, dislocato su un unico livello(Piano terra) con sovrastante copertura a terrazzo piano (lastrico solare) ed annessa area cortilizia interna di uso esclusivo.**********
nella zona in cui trova ubicazione la sudedtta porzione Imm.re econdo quanto asserito dal Tecnico Comunale non risultano esservi vincoli di natura ambientale e paesaggistica .****
Nello specifico, la suddetta porzione imm.re risulta ubicato all'interno di una area Fortemente urbanizzata ,con presenza di abitazioni rispondenti al fabbricato di cui in oggetto per entità abitative e tipologia costruttiva .**********
A ridosso del medesimo stabile sono presenti abitazione con giardino , unifamiliari bifamiliari ecc. in gran parte edificate in assenza di atti autorizzativi ed in seguito regolamentati attraverso il rilascio di permessi in sanatoria .
Unità abitative oggi perfettamente integrate al contesto urbanistico della Zona , che tuttavia lamentano l'assenza di servizi primari e secondari , marginalmente in tale zona sussiste una limitata sede viaria , ed una scarsa illuminazione , mentre per quanto attiene i servizi fognari e rete gas la stessa al momento ne risulta totalmente

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sprovvista.

Il fabbricato esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico,il prospetto principale così come i restanti tre lati presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinteggiatura al quarzo .**********
Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture edificate in assenza di autorizzazioni amm.ve per le quali il solo ed unico scopo , si riduce il più delle volte nella costruzione di una struttura semplice e nel contempo di facile realizzazione, tale da poter consentire la sua ultimazione in tempi celeri.**********
Costituito da una struttura mista , muri perimetrali portanti in Blocchi di Tufo, travi interne, e solaio di copertura in latero-cemento.*****
La copertura del corpo di fabbrica risulta definita da un ampio terrazzo da un ampio terrazzo ,sovrastante praticabile mediante l'uso della scala esterna privo di opere murarie (parapetti- muri perimetrali ecc.) semplicemente rifinito con manto bituminoso teso a garantirne la permeabilità da agenti atmosferici.***
Tale zona è stata oggetto nel periodo passato, di una forte espansione Urbanistica , con realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie , tutto ciò in considerazione dello sviluppo urbanistico e della relativa approvazione di P.P. che ne hanno incentivato il rapido sviluppo urbanistico con interventi prettamente ad indirizzo residenziale con tipologie plurifamiliari attraverso la realizzazione abitazioni in Villino.
Il rapido sviluppo edificatorio ha di conseguenza implementato tutti i parametri urbanistici a partire dalla definizione delle opere primarie e secondarie (rete idrica, rete fognaria) presenza dei sedi stradali asfaltate luce ecc.
La posizione urbanistica rende facilmente raggiungibile la capitale in tempi brevi , nonché i comuni e le località dislocate nelle immediate vicinanze.
Preso atto, del contesto urbanistico, in cui risulta inserita la porzione immobiliare,da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita , fermo restando lo stato delle opere e del manufatto in cui oggi si presenta alla data del sopralluogo così come da documentazione fotografica allegata.
Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********
Come precedentemente descritto alla suddetta porzione Imm.re risulta annessa un'area giardinata di pertinenza esclusiva con una estensione pari a circa 375,60 mq.al lordo dei muri perimetrali di confine**********
L'accesso pedonale e carrabile risulta unico in quanto l'apertura pedonale viene garantita dall'unica apertura posta a margine del Limite di confine.
Il passaggio carrabile e l'ingresso delle autovetture viene garantito attraverso una sede viaria posta di fatto ad uso comune delle due unità Imm.ri dislogate nel corpo di fabbrica presente in loco .
Area cortilizia che appare definita priva di pavimentazione ,rifinita semplicemente da terreno con manto erboso , sulla medesima area non sono presenti alberature ma soltanto una siepe a margine del limite di confine sul lato strada e sul limite della dividente posta sul retro dello stabile il tutto come da documentazione fotografica .
Internamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, perfettamente utilizzabile come unità abitativa ad uso residenziale .
il c.t.u. non ha riscontrato in alcun modo all'interno dei singoli vani abitativi regolarmente autorizzati posti al P.Terra la presenza di macchie e/o muffe derivanti da fenomeni di infiltrazione meteorica, ne tanto meno rigonfiamenti dell'intonaco sottostante.
Da una prima analisi visiva esterna ed interna , ed in virtù delle accertate modifiche ed ampliamenti presenti in loco il c.t.u. precisa che la suddetta porzione imm.re successivamente al trasferimento di proprietà avvenuto tra il 1997/2001 è stata oggetto di un Totale restauro interno ed esterno previa sostituzione di pavimenti rivestimenti ed altresì verosimilmente adeguamento degli impianti tecnologici.
interventi e lavorazioni che in parte hanno interessato alcune porzioni delle stabile ad oggi riconducibili ad interventi di ampliamento totalmente abusivi oltre ad opere che hanno interessato cambi di destinazione d'uso da (lo. cantina) a Unità residenziale il tutto come meglio descritto e rappresentato nella restituzione grafica redatta dal c.t.u. a margine del sopralluogo eseguito presso la porzione oggetto del procedimento esecutivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Al momento del sopralluogo, in c.t.u. non ha riscontrato vizi alcuni , per ciò che riguarda gli impianti tecnologici (idraulico, elettrico , termico).
GLI STESSI RISULTANO DEFINITI E PERFETTAMENTE FUNZIONANTI DATO ATTO CHE LA PREDETTA UNITA' RISULTA OCCUPATA STABILMENTE DALL'ESECUTATO E DAL ULTERIORI PERSONE RICOMPRESE NEL SUO NUCLEO FAMILIARE.

Le pareti perimetrali, sono rifinite con tinta del tipo semilavabile, porte interne commerciali in legno tamburato , finestre in Legno , aperture finestrate protette da grate fisse in ferro verniciate a polvere .
Attraverso una scala con struttura cementizia rifinita con LASTRE IN travertino ,è possibile raggiungere il piano di copertura (terrazzo) quest'ultimo rifinito semplicemente con uno strato di manto bituminoso .
Internamente la Porzione abitativa presente una rifinita con materiali di buona qualità.
Ambienti che presentano tutti la stessa tipologia di pavimento ad eccezione della camera da letto padronale nella quale la pavimentazione è costituita da lastre in ceramica finto parquet.
Ulteriore diversità realizzativa si evince nei due servizi igienici i quali presentano una diversa rifinitura sulla superficie orizzontale e verticale, in particolare all'interno del bagno padronale le pareti sono finite con tinteggiatura decorativa in sostituzione della normale rifinitura con piastrelle in ceramica coordinate alla pavimentazione.

Servizi igienici perfettamente funzionanti cosi come lo stesso impianto elettrico e termico costituito da piastre radianti tubazioni in rame e Caldaia Murale a Gas (Gpl) collegato direttamente al recipiente dislocato nel terreno all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo .
in aggiunta alla tipologia di riscaldamento tradizionale all'interno del Vano soggiorno è presente una stufa a bio-massa alimentata a (pellett)

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA
Per quanto attiene, al proprio interno ed altresì all'entità dei vani di cui si compone l'unità abitativa ad uso residenziali e non residenziali, presenti al P.T.
La porzione di Villino secondo quando visionato a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo e in rispondenza a quanto rappresentato sull'elaborato grafico depositato in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri risulta composta:.
PIANO TERRA :
•Area Giardinata : giardino interno di uso esclusivo delimitato lungo tutto il perimetro in parte da una recinzione costituita da un muro in blocchi di cemento lapillo con sovrastante rete metallica ed in parte con parete in contro-terra per una altezza superiore ad h.3.50 preso atto che la porzione di terreno collocata sul margine sinistro rispetto al cancello d'ingresso censita con la part.lla 1051 / 22 presenta un andamento morfologico con un consistente salto di quota rispetto al piano di calpestio interno all'area giardinata ricompresa ad uso esclusivo della porzione abitativa esecutata.
in ogni caso la parete posta a contenimento del sovrastante terreno in parte presenta una struttura in CLS ed in parte una struttura muraria con blocchi in cemento lapillo a faccia vista.
•Il lotto di terreno al lordo dell'area di sedime del fabbricato copre una superficie totale di circa mq. 375,60 della quale parte risulta occupata da un camminamento pedonale posto a ridosso del perimetro del fabbricato, parte utilizzata come area di sosta e manovra degli autoveicoli e parte a verde (Prato) ********

•ABITAZIONE
PIANO TERRA : è presente una unità abitativa censita catastalmente con il fg. 51 part.lla 36 sub. 8 graffato con il Sub. 10 (area esterna) di uso esclusivo,
L'area di sedime del corpo di fabbrica ad esclusione dei manufatti per i quali il c.t.u ha accertato la loro irregolarità sviluppa una superficie Lorda di mq. 113,92 mentre la sup.utile interna risulta essere pari a circa mq. 89,64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

si ritiene opportuno sottolineare e il c.t.u. ne darà ampia esplicazione nel quesito specifico , che detta porzione presenta SOSTANZIALI OPERE ED INTERVENTI EDILIZI interni concernenti l'acquisizione di una superficie in origine assentita come porzione accessoria (Ex lo. cantina) attualmente annessa alla porzione abitativa ed utilizzata come servizio Igienico e disimpegno ,Nonché corpi di fabbrica esterni aventi destinazione accessoria (magaz. veranda coperta, ecc) realizzati in aderenza al copro di fabbrica principale in totale difformità.
A riprova e maggior esplicazione di quanto sottolineato il c.t.u. ha redatto su base grafica una restituzione delle dimensioni reali acquisite in sede di sopralluogo, avendo cura di sovrapporre i due piani abitativi alle piante progettuali grafizzate sull'elaborato grafico approvato .
tale lavoro ha restituito di fatto una analisi grafica dettagliata dalla quale si evince quali sono le zone e le aree nella quali sono evidenti l'esecuzione di opere in difformità.
Pertanto le superfici Lorde e le superfici Utili interne così come quelle relative alle aree accessorie.
a tal proposito il c.t.u. nella compilazione del quesito relativo allo sviluppo dimensionale non terrà conto delle superfici non conformi all'ultimo atto autorizzativo in ordine di tempo nel rispetto ed in attuazione delle norme urbanistiche vigenti per la zona in cui ricade lo stabile .
specifiche che il c.t.u. provvederà a darne esplicazione nel quesito specifico

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

i attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
secondo quanto dichiarato Dall'Avvocato [redacted] sulla Relazione Preliminare da lei redatta

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di compravendita Istrumento(Atto Pubblico) [redacted] stipulato dal Notaio Dott. Piercarlo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Capparelli con studio in Velletri ,in data 23/03/2006 Rep.75674 Racc.24684
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 125/03/2006 al RP. n. 1262 e RG.1969

CONFINI

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica senza che quest'ultimo sia stato individuato mediante apposita numerazione e/o Interno.

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso Esclusivo censita al Fg. 51 part.lla 36 con il Sub. 9 graffato all'area cortlizia n° 11 , sul retro dello stabile dalla part.lla censita al CT con il N° 22 ,mentre sul lato Sx da estensione di terreno anch'esso censito al CT con le part.lle 551,1051,30

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	89,64 mq	107,15 mq	1,00	107,15 mq	2,70 m	Terra
Cantina	6,11 mq	7,60 mq	0,30	2,28 mq	2,70 m	Terra
Giardino	375,60 mq	454,50 mq	0,18	81,81 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	191,24 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	191,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si rimanda a quanto già descritto nella descrizione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **04/03/1997**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 51, Part. 36, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 21.691,00 Piano T Graffato 10
Dal **04/03/1997** al **06/12/2001**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 51, Part. 36, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 21.691,00 Piano T Graffato 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Dal **06/12/2001** al **23/03/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 51, Part. 36, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 21.691,00 Piano T Graffato 10
Dal **23/03/2006** al **24/09/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 51, Part. 36, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 21.691,00 Piano T Graffato 10

Allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (Istrumento Pubblico) Atto di Compravendita si conferma che l'esecutato [redacted] risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene individuato catastalmente con il sub. 8 graffato con il Sub. 10 (giardino) e l'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,,,	51	36	8		A3	2	3.5	107 mq	21691 €	T	10

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SULLA BASE DELLA VERIFICA CON ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE IL C.T.U. DA ATTO CHE PUR SUSSISTENDO RISPONDENZA CATASTALE ED URBANISTICA , NELLO STATO DI FATTO L'IMMOBILE PRESENTA AMPIE E SOSTANZIAI DIFFORMITA' RICONDUCIBILI AD MODIFICHE ED INTERVENTI INTERNI DI RESTAURO A CUI L'IMMOBILE E' STATO SOTTOPOSTO IN PASSATO , NONCHE' ALL'ESECUZIONE DI PICCOLI MANUFATTI ED APPENDICI EDIFICATE IN ADERENZA ALLA SAGOMA D'INGOMBRO DI PROGETTO.

L'acquisizione dei dati metrici nello stato dei luoghi riferiti all'unità in ambito di sviluppo esterno ed interno sovrapposto alla Pianta depositata in catasto e ancor più rispetto a quanto dichiarato e rappresentato nello schema di progetto approvato e rilasciato dall'ufficio Tecnico a seguito di rilascio della Concessione in sanatoria hanno di fatto evidenziato per tale unità Imm.re la presenza di molteplici criticità riconducibili essenzialmente alla realizzazione d'interventi e ancor più alla realizzazione di opere e manufatti sostanzialmente privi di riferimenti e/o atti autorizzativi , in buona sostanza interventi da ritenersi totalmente abusivi.

All'interno dell'elaborato grafico progettuale di cui il c.t.u. provvederà ad allegarne copia a riprova di quanto sopra dichiarato per una maggiore esplicazione se non per una migliore comprensione della problematica sopra esposta il c.t.u.provvederà ad allegare copia integrale di tutta la documentazione Urbanistica acquisita ed in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 432430 1db154d427982d2f30c22c7561

particolare copia dell'elaborato grafico progettuale presentato ed autorizzato a definizione della domanda di condono Edilizio.
Tuttavia il c.t.u. alla luce delle evidenti difformità a maggior ragguaglio ed una migliore comprensione su tale problematica ha provveduto alla stesura di apposite tavole grafiche,sulle quali si è dato atto dello stato progettuale Ant e post Operam avendo cura di evidenziare le parti dell'edificio, per le quali a parere del sottoscritto sussistono chiari ed evidenti difformità Urbanistiche riconducibili in parte ad opere interne eseguite in assenza della preventiva autorizzazione ed in parte rilegate alla realizzazione di corpi di fabbrica accessori in aderenza al fabbricato principale per i quali si configura il reato di edificazione abusiva.

Interventi e difformità evidenziate dal c.t.u. sulle schede grafiche di raffronto attraverso campiture e diverse colorazioni in sub ordine alle opere di cui il c.t.u. ne ha accertata la difformità , evidenziando per quest'ultime le dimensioni nonchè la possibilità o meno qualora sussistano i presupposti per una eventuale regolamentazione postuma, fermo restando che la dove le stesse non trovino un valido riscontro normativo devono essere oggetto di ripristino in quanto in assenza di norme Urbanistiche attuative alcuni interventi allo stato dei luoghi rientrano tra le opere insanabili e pertanto oggetto di completa rimozione e ripristino dell'opera allo stato originario .

Nello specifico il c.t.u. ha riscontrato più esattamente:

1) Intervento di ristrutturazione Interna attraverso il Quale si è dato seguito alla demolizione e spostamento delle
pareti divisorie interne, chiusura ed apertura in breccia con conseguente allargamento delle finestrature preesistenti.
2) restauro con cambio di destinazione d'uso e conseguente unificazione della preesistente superficie Accessoria (ex Loc.
Cantina) prevista ed assentita nel progetto originario, in superficie Residenziale (loc. Srvizio Igienico, disimpegno)
con apertura finestrata sul retro dello stabile .
3) sovrapposizione della pianta planimetrica rilevata in sede di sopralluogo preliminare con la Pianta planimetrica
rappresentata sull'elaborato grafico attraverso le quali il c.t.u. ha rilevato la presenza di un incremento di superficie nel vano cucina e conseguentemente la diminuzione di una porzione di superficie nel vano adibito a servizio
igienico ex loc. cantina in lieve difformità rispetto alla sagoma rappresentata sul progetto , difformità che in ogni
caso non hanno inciso su un eventuale incremento di superficie e di volumetria rispetto a quella dichiarata ed assentita ma più semplicemente una non esatta rappresentazione grafica della porzione imm.re.
4) realizzazione di una scala esterna in muratura posta in aderenza al corpo di fabbrica principale con sottostante vano
adibito a Loc. ripostiglio e Centrale termica , collocata ad una distanza minima dal confine ampiamente inferiore ai
limiti previsti dalle vigenti normative.
5) realizzazione abusiva di n° 2 Verande coperte con struttura portante costituita da pilastrature in muratura e sovrastante orditura con travi e tavolame in legno di castagno con rifinitura a tegole del tipo portoghesi.
6) realizzazione di un manufatto posto in aderenza al corpo di fabbrica principale direttamente collegato all'unità
abitativa mediante porta di accesso interna al vano soggiorno , costituita da pareti portanti in blocchi di cemento
lapillo e sovrastante copertura con falda inclinata realizzata con travi e tavolame in legno di castagno e tegole portoghesi , manufatto allo stato dei luoghi adibito a loc. magazzino e pertanto unità accessoria e non abitativa.
7) infine il c.t.u. sulla base dei rilevamenti eseguiti in loco tiene a precisare che la rappresentazione grafica del lotto di terreno rappresentato sia sulla scheda planimetrica e sia sul progetto approvato non trova oggettiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

rispondenza , con lo stato dei luoghi , ne deriva che la superficie di terreno in origine spettante alla suddetta porzione imm.re attuaLmente risulta aver subito una sensibile diminuzione.
A parere dello scrivente le cause di quanto accertato vanno ricercate ed eventualmente ricondotte in primo luogo ad una non corretta se non perfetta azione di riconfinamento ed altresì alla presenza di una morfologia della zona la quale presenta ampie e ripetute zone con forti dislivelli che di fatto non facilitano il picchettamento o ancor più il molti casi tendono ad alterare attraverso aggiustamenti posticci i limiti catastali previsti dalla mappa .
nel caso specifico tale incoerenza sulla dimensione del lotto pregiudica anche le distanze minime del fabbricato , di fatto sul progetto viene riportata una quota pari a ml. 6,00 distanza che lo scrivente nel medesimo posto ha individuato ed accertato essere non superiore a ml. 3,50 inferiore al minimo consentito dal norme vigenti per tale zone previsti in m. 10,00 e comunque in discordanza con quanto indicato sul progetto ovvero ml. 6,00.
tenuto conto che i fabbricato oggetto di abusivismo edilizio dispongono di deroghe come previsto dalla normativa , è parere del c.t.u. in ogni caso intervenire verosimilmente mediante un azione di rilevamento e conseguente riconfinamento con apposizione dei termini catastali qualora se ne configurino i presupposti , parallelamente dovendo dare seguito ad una ripresentazione del grafico progettuale con Variante di assestamento nel quale occorre rappresentare l'esatto stato dei luoghi non solo per ciò che concerne la pianta planimetrica interno/ esterno ma anche per quanto concerne l'esatto sviluppo dimensionale dell'are cortilizia annessa alla porzione abitativa.

Quanto accertato risulta in netto contrasto con quanto riportato nell'elaborato grafico a seguito del quale in data 30/12/2003 il Comune di Velletri rilasciò regolare Concessione Edilizia in sanatoria n° 481.

Fermo restando quanto sopra descritto ,lo scrivente ritiene di non intervenire con atti di aggiornamento catastale ,in quanto le problematiche accertate e descritte in precedenza , ovvero le sostanziali difformità e le modifiche apportate prima di poter essere eventualmente aggiornate presso il catasto urbano con nuovi atti e schede planimetriche che ne rappresentino l'esatto stato dei luoghi, devono essere oggetto di richiesta e conseguente approvazione da parte dell'ufficio tecnico per tutte quelle opere eseguite in difformità e per le quali le attuali norme Urbanistiche ne prevedano a posteriori previo pagamento degli oneri concessori ed eventuali sanzioni Amministrative il rilascio di atti di definitiva regolamentazione .
Per quanto concerne le opere per le quali in attuazione alle norme urbanistiche non vi è possibilità alcuna di procedere con la loro regolamentazione, e pertanto da ritenersi insanabili il c.t.u. da atto che l'eventuale aggiudicatario dovrà dare seguito alla loro rimozione ripristinando lo stato dei luoghi in piena ed esatta conformità agli atti Urbanistici assentiti.

La Cura nello sviluppo grafico tra lo stato progettuale e quello preesistente si è reso necessario al fine di poter determinare in primo luogo la possibile regolamentazione di tutte le opere difformi ai sensi del DPR.380/01 e smi. in alternativa l'eventuale ripristino parziale in ragione del margine di superficie e volumetria per la quale vi è una oggettiva possibilità di recupero e regolamentazione Urbanistica.

IL C.T.U. da atto che per le difformità accertate sussistono i presupposti urbanistici per una parziale regolamentazione più esattamente:

1) Intervento di ristrutturazione Interna attraverso il Quale si è dato seguito alla demolizione e spostamento delle
pareti divisorie interne, chiusura ed apertura in breccia con conseguente allargamento delle finestrature
preesistenti. evidenziata sull'allegato grafico con il Colore ROSSO e GIALLO è possibile ai sensi del DPR 380/01 smi e
regolamentare i lavori e le modifiche apportate internamente attraverso l'attuazione dell'ART.37 con richiesta di SCIA
a Sanatoria deposito di un elaborato grafico e pagamento di una ammenda di €.1500 oltre ad oneri concessori nel caso
vengano computati .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

per tutte le opere precedentemente elencate dal n.2 sino al n.7 trattandosi d'interventi eseguiti in completa difformità le medesime opere sono da ritenersi non sanabili e pertanto oggetto di completa rimozione per quanto attiene alle opere esterne e di ripristino per le superfici interne oggetto del cambio di destinazione d'uso ripristinando di fatto il loc. accessorio (cantina).

Il c.t.u. fermo restando la disamina dettagliata sopra esplicata ribadisce a maggior tutela dell'eventuale Aggiudicatario che le norme previste dal DPR ovvero l'art. 37 ,danno seguito ad una regolamentazione parziale delle opere difformi accertate dal sottoscritto .
l'incremento delle superfici accessorie (verande) e della volumetria dovuti alle difformità accertate e di fatto evidenziate nel riscontro grafico non permettono di applicare l'art.34 bis. si dovrà pertanto procedere con demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso un analisi dell'intervento a corpo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario.
valutazione e costo di cui il c.t.u. terrà in ampia considerazione decurtando il costo dell'intervento dal Valore desunto dallo sviluppo dei due criteri di stima (Sintetica ed Analitica) .

Alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi , nonchè le eventuali regolamentazioni di tutte le opere previste ed definibili ai sensi del D.P.R. 380/01 e smi. nel Decreto Rilancio verranno decurtate nella valutazione peritale restando a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla redazione e presentazione della pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico mediante idonea documentazione così come richiesta dall'uffici tecnico ed in seguito alla stesura e presentazione degli atti di aggiornamento catastale il tutto attraverso l'incarico affidato ad un tecnico abilitato.

Per tutte le opere e gli interventi eseguiti in totale difformità e per i quali non vi è riscontro normativo ed urbanistico come anticipato in precedenza, l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro rimozione ed eventuale demolizione anche parziale secondo quanto riportato nel computo metrico estimativo in allegato alla nota peritale.

Il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo si dichiara sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso in cui il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo e per modo secondo quanto descritto in precedenza alla definizione del nuovo procedimento urbanistico sospendendo ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.
Difformità per le quali lo scrivente ne ha più volte in sede di nota peritale nei quesiti preposti ribadito la necessità di regolarizzazione.

PRECISAZIONI

NESSUNA PRECISAZIONE RISPETTO A QUANTO PRECISATO NEI PRECEDENTI QUESITI IN PARTICOLARE SU QUANTO DESCRITTO NEL QUESITO "DATI CATASTALI"

PATTI

NULLA DI PARTICOLARE DA PRECISARE

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di una porzione di un Villino Bifamiliare ad uso residenziale dislocata su un unico piano "TERRA"con struttura portante del tipo Misto pareti perimetrali portanti in Blocchi sagomati (tufo/cemento lapillo) solai in latero/cemento con copertura a terrazzo piano praticabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.
L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione,perfettamente agibile ed abitabile .

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

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti al PT mediante il posizionamento di piastrelle 33X33 in Gres porcellanato di colore marrone tenue ;
ad esclusione dei due servizi igienici i quali presentano una diversa tipologia di pavimentazione ed altresì una diversa soluzione nella rifinitura delle pareti verticali il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica in allegato alla nota peritale.
lee porzioni esterne (Terrazzi e verande coperte) se pur da ritenersi totalmente abusive presentano una rifinitura con piastrelle in gres del tipo quasi certamente antigelivo di colore chiaro (rosato)

Il rivestimento dell'Angolo Cottura appare eseguito in modo parziale solo ed esclusivamente su una piccola porzione della parete perimetrale in corrispondenza mobile cucina.

I servizi igienici di cui il più piccolo derivato dal cambio di destinazione d'uso di una superficie accessoria e pertanto (ABUSIVO) al momento del sopralluogo risultano entrambi completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia) come si evince dalla documentazione fotografica.

Porte in legno tamburato ,
Finestre in legno del tipo (Dauglas) tinto legno noce scuro con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa.

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

Impianti tecnologici dato atto che al momento del sopralluogo l'unità imm.re risulta totalmente occupata ed abitata dall'esecutato e da terze persone gli stessi , sono da ritenersi certamente funzionanti, .
Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione del corpo di fabbrica , e a maggior ragione in virtù degli interventi di ristrutturazione a cui è stata sottoposta la predetta porzione imm.re esecutata ,il c.t.u. ritiene che gli stessi possano rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio e caldaia murale a Gas GPL alimentata attraverso il collocamento di un unico recipiente collocato sul margine esterno della proprietà,predisposta quasi certamente anche la produzione di ACS per i due locali igienici e per A/C.
oltre alla caldaia murale all'interno dell'abitazione ed esattamente nel vano soggiorno risulta posizionata un'ulteriore fonte di calore prodotta attraverso un stufa alimentata a bio-massa.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acquee meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici,quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione della presenza del riscaldamento
interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'effettiva constatazione di opere ed interventi di natura abusiva descritti nei precedenti quesiti l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

(residenziale).

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinteggiatura decorativa di varia colorazione e tonalità.

Sull'ingresso del villino è stata posizionata blindata rifinita internamente ed esternamente con pannellature in legno bugnate e serramento con chiavi europee .

PARTI COMUNI

Trattandosi di un corpo di fabbrica posto all'interno del Lotto di Terreno anch'esso di proprietà degli esecutati il c.t.u. conferma la totale assenza di parti comuni.
AD ECCEZIONE del solo accesso costituito da porzione di sede stradale interpoderale costituito in loco dallo stralcio della maggiore estensione della part.lla 36 sulla cui porzione avente accesso dalla sede viaria comunale è possibile raggiungere il lotto posto sul retro ivi compresa il terreno e la porzione abitativa oggetto del procedimento in atto.
oltre alla suddetta area posta ad uso comune degli aventi titolo, possessori dei lotti adiacenti il compendio imm.re ricompreso dal Lotto e sovrastante unità abitativa interessata dal procedimento esecutivo non presenta in alcun modo parti e/o servizi attualmente di uso comune riconducibili ad una gestione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A ridosso del lotto di terreno così come già descritto nel precedente quesito (parti comuni) sussiste la presenza di una porzione di terreno larga circa 2,5/3,00 ml. e lunga circa 70 ml. adibita solo ed esclusivamente come sede viaria , ovvero strada interpoderale .
La stessa risulta di fatto posta a diretto utilizzo di più proprietà .

Il c.t.u. presuppone che la stessa stralciata dalla maggiore superficie derivante dalla part.lla 1183/1737 sia da ritenersi quale passaggio pedonale e carrabile e pertanto soggetta a servitù attive e passive , nonché soggetta in futuro a diritti di accesso pedonale e carrabile, di parcheggio nei pressi della porzione Imm.re, diritti accessori non dirittamente visibili al momento del sopralluogo ma di fatto riconducibili in futuro ad eventuale realizzazione di:(rete idrica comunale , impianto fognario e conseguente smaltimento delle acquee luride in sistemi fognari congiunti) allo stato dei luoghi l'intero corpo di fabbrica (bifamiliare) ed in particolare la porzione di villino esecutato non dispone di nessun tipo di allaccio alla rete idrica e fognaria .
oltre all'assenza dei servizi primari in ambito urbanistico apparentemente nello stato dei luoghi non risultano sussistere ulteriori servitù ne tanto meno livelli e/o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con tipologia ,porzione Villino bifamiliare con struttura portante costituita da muri perimetrali in Blocchi di Tufo, solaio in latero cemento con travature in ferro o cemento precompresso copertura a terrazzo praticabile .

Esposizione: lo stabile presenta una dislocazione ed una esposizione geografica su tre lati mentre il quarto lato con esposizione ad Est è posto in aderenza , condiviso con la restante unità imm.re trattandosi di un villino bifamiliare nello specifico (Nord-,Nord-Ovest, Sud ,Sud.Ovest.)

Altezza Interna Utile: ml.2,70

Per quanto si è potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.
Tuttavia la predetta unità immobiliare costituita su un unico livello si presenta in uno stato di buona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

manutenzione conservativa , sia esternamente e sia internamente.

il corpo di fabbrica per quanto concerne la parte esteriore così come l'unità abitativa al suo interno presentano opere , materiali rifiniture ed impianti tecnologici di buona qualità posti in opera in tempi relativamente recenti , da indagini ed affermazioni dell'esecutato è emerso che la predetta unità imm.re subito dopo l'acquisto datato 2001
è stata interessata da consistenti lavori di restauro ed ammodernamento interno ed esterno dando luogo peraltro alle opere abusive accertate dal c.t.u.descritte e riepilogate in uno dei precedenti quesiti e ancor più individuate graficamente a seguito dei rilevamenti eseguiti in loco supportati da comprovata documentazione fotografica di cui si allega copia.

Dalla verifica dei singoli vani il c.t.u. non ha riscontrato infiltrazioni di acquee meteoriche , macchie di umidità e ne tanto meno manifestazioni evidenti di muffe .

Stante lo stato dei luoghi e la buona manutenzione conservativa dello stabile , la porzione imm.re nella sua costituzione (PT) può ritenersi a tutti gli effetti perfettamente agibile ed abitabile .

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:
- pavimenti (uniformi per , dimensione e tonalità su ogni singolo vano abitativo)in ceramica 33x33 marroni scuri
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,60/200 nella cucina e nel bagno di servizio (ABUSIVO ex loc. CANTINA) con mattonelle simili per dimensioni e materiale , diverse nella tonalità
- infissi in Legno tipo (douglass e/o abete) ad uno o due battenti ,in stato di sufficiente manutenzione, infissi esterni inesistenti sostituiti nello stato dei luoghi da grate fisse in ferro zincato e preverniciato
- bussole in legno tamburate complete di ferramenta;
- porta di accesso blindata ad un'anta co pannellature in legno bugnato e serratura con cilindro europeo ,
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;
Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) ma verosimilmente realizzati ex novo in occasione dell'intervento di restauro e pertanto quasi certamente conformi alle vigenti normative

L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio e caldaia murale a Gas GPL collocata all'esterno dello stabile ,apparato tecnico idoneo alla produzione di ACS per la cucina e per il bagno , in aggiunta al suddetto impianto termico all'interno del vano soggiorno è presente una caldaia a bio-massa
- impianto idrico sottotraccia con adduzione dell'acqua potabile collegata alla falda acquifera sottostante , mentre lo smaltimento del sistema fognario nello stato dei luoghi viene garantito da una fossa imhoff per i fanghi pesanti mentre le acquee refluee vengo dimesse nel terreno per percolazione naturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (Porzione di Villino)risulta stabilmente occupato dall' esecutato [redacted]
all'interno della porzione oggetto del procedimento esecutivo oltre all'esecutato risiede stabilmente [redacted] e la sig.ra [redacted]
alla specifica domanda formulata dal c.t.u. l'esecutato ha dichiarato che le persone sopra identificate in passato disponevano dell'uso dell'immobile in forza di regolare contratto di comodato d'uso il quale al momento del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

sopralluogo risulta cessato nei termini di legge e non più rinnovato, e che pertanto pur non avendo alcun tipo di contratto occupano ed usufruiscono stabilmente l'immobile.

[redacted] che per l'immobile di cui in oggetto attualmente non ci sono in essere contratti di locazione con date valide opponibili alla suddetta procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/03/1997** al **06/12/2001**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		E.M. CAPECELATRO	04/03/1997	46564	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VELLETRI	26/03/1997	1029	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/12/2001** al **23/03/2006**	[redacted]	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		E.M.CAPECELATRO	06/12/2001	57788	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/03/2006** al **24/09/2021**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		PIERCARLO CAPPARELLI	23/03/2006	75674	24684
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VELLETRI	25/03/2006	1969	1262
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

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

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di compravendita Istrumento(Atto Pubblico) Tra i sig.ri [redacted] e l'esecutato [redacted] Notaio Dott. Piercarlo Capparelli con studio in Velletri ,in data 23/03/2006 Rep.75674 Racc.24684
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 125/03/2006 al RP. n. 1262 e RG.1969.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

[redacted]

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

- **Domanda giudiziale** derivante da credito

[redacted]

- **Pignoramento Imm.re** derivante da Mutuo Fondiario

[redacted]

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

[redacted]

Oneri di cancellazione

alle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE , contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE salvo ulteriori modifiche ed incrementi di cui il c.t.u. non ne ha al momento alcuna conoscenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Velletri destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona:L Recupero Urbanistico ;
nel quale in parametri di definizione della Volumetria di progetto rispondono esattamente:
al mantenimento delle volumetrie preesistenti , salvo interventi riconducibili alla realizzazione di manufatti a carattere non residenziale (accessorio alla porzione abitativa) in misura non superiore al 25% della superficie lorda, e comunque nel rispetto delle norme e dei distacchi dai lotti limitrofi.

Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico su l'abitazione esecutata è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultime in ordine di data DPR.80/01 e s.m.i. 76/20 e la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi qualora la medesima zona ne risulti interessta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:**********
L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata,un assenza di regolare atto formale ed a seguito di richiesta di Condono Edilizio in Sanatoria L.47/85 IL COMUNE DI VELLETRI rilasciava al titolare dell'immobile regolare Permesso di Costruire in Sanatoria in data 30/12/2003 N° 481 ..
Al momento della visione degli atti il c.t.u. non ha riscontrato la presentazione e ne tanto meno il rilascio di ulteriori atti autorizzativi riferiti alla porzione imm.re oggetto del procedimento in atti e concernenti opere ed interventi di modifica e/o ampliamento del corpo di fabbrica assentito in precedenza con il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.
All'interno del fascicolo il c.t.u. ha visionato ed acquisito tutta la documentazione progettuale relativa alla realizzazione di un impianto fognario con vasca imhoff e sistema con evapotraspirazione .
Tuttavia il c.t.u. in merito a tale opera , visionati gli atti sulla base de sopralluogo eseguito in fase di accesso ritiene opportuno precisare che sull'area giardinata posta sul retro dello stabile lo scrivente non ha rilevato in alcun modo la realizzazione dell'impianto fognario così come grafizzato ed approvato , si presume che l'impianto realizzato contempli fossa imhoff e decantazione a dispersione e non vasca stagna idonea al processo di evapotraspirazione.

Per quanto attiene all'Aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità Imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, dalla documentazione presente nel fascicolo presso l'ufficio tecnico non risulta depositato nessun certificato di collaudo statico che ne attesti la solidità e la bontà delle strutture portanti.

In seguito al rilascio della atto autorizzativo (Permesso di Costruire in Sanatoria), agli atti non risulta presentato e ne tanto meno rilasciato nessun atto abilitativo di agibilità e/o abitabilità .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

SULLA BASE DELLA VERIFICA CON ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE IL C.T.U. DA ATTO CHE PUR SUSSISTENDO RISPONDENZA CATASTALE ED URBANISTICA , NELLO STATO DI FATTO L'IMMOBILE PRESENTA AMPIE E SOSTANZIAI DIFFORMITA' RICONDUCIBILI AD MODIFICHE ED INTERVENTI INTERNI DI RESTAURO A CUI L'IMMOBILE E' STATO SOTTOPOSTO IN PASSATO , NONCHE' ALL'ESECUZIONE DI PICCOLI MANUFATTI ED APPENDICI EDIFICATE IN ADERENZA ALLA SAGOMA D'INGOMBRO DI PROGETTO.

L'acquisizione dei dati metrici nello stato dei luoghi riferiti all'unità in ambito di sviluppo esterno ed interno sovrapposto alla Pianta depositata in catasto e ancor più rispetto a quanto dichiarato e rappresentato nello schema di progetto approvato e rilasciato dall'ufficio Tecnico a seguito di rilascio della Concessione in sanatoria hanno di fatto evidenziato per tale unità Imm.re la presenza di molteplici criticità riconducibili essenzialmente alla realizzazione d'interventi e ancor più alla realizzazione di opere e manufatti sostanzialmente privi di riferimenti e/o atti autorizzativi , in buona sostanza interventi da ritenersi totalmente abusivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

All'interno dell'elaborato grafico progettuale di cui il c.t.u. provvederà ad allegarne copia a riprova di quanto sopra dichiarato per una maggiore esplicazione se non per una migliore comprensione della problematica sopra esposta il c.t.u.provvederà ad allegare copia integrale di tutta la documentazione Urbanistica acquisita ed in particolare copia dell'elaborato grafico progettuale presentato ed autorizzato a definizione della domanda di condono Edilizio.
Tuttavia il c.t.u. alla luce delle evidenti difformità a maggior ragguaglio ed una migliore comprensione su tale problematica ha provveduto alla stesura di apposite tavole grafiche,sulle quali si è dato atto dello stato progettuale Ant e post Operam avendo cura di evidenziare le parti dell'edificio, per le quali a parere del sottoscritto sussistono chiari ed evidenti difformità Urbanistiche riconducibili in parte ad opere interne eseguite in assenza della preventiva autorizzazione ed in parte rilegate alla realizzazione di corpi di fabbrica accessori in aderenza al fabbricato principale per i quali si configura il reato di edificazione abusiva.

Interventi e difformità evidenziate dal c.t.u. sulle schede grafiche di raffronto attraverso campiture e diverse colorazioni in sub ordine alle opere di cui il c.t.u. ne ha accertata la difformità , evidenziando per quest'ultime le dimensioni nonchè la possibilità o meno qualora sussistano i presupposti per una eventuale regolamentazione postuma, fermo restando che la dove le stesse non trovino un valido riscontro normativo devono essere oggetto di ripristino in quanto in assenza di norme Urbanistiche attuative alcuni interventi allo stato dei luoghi rientrano tra le opere insanabili e pertanto oggetto di completa rimozione e ripristino dell'opera allo stato originario .

Nello specifico il c.t.u. ha riscontrato più esattamente:

1) Intervento di ristrutturazione Interna attraverso il Quale si è dato seguito alla demolizione e spostamento delle pareti divisorie interne, chiusura ed apertura in breccia con conseguente allargamento delle finestrature preesistenti.
2) restauro con cambio di destinazione d'uso e conseguente unificazione della preesistente superficie Accessoria (ex Loc. Cantina) prevista ed assentita nel progetto originario, in superficie Residenziale (loc. Srvizio Igienico, disimpegno)con apertura finestrata sul retro dello stabile .
3) sovrapposizione della pianta planimetrica rilevata in sede di sopralluogo preliminare con la Pianta planimetrica rappresentata sull'elaborato grafico attraverso le quali il c.t.u. ha rilevato la presenza di un incremento di superficie nel vano cucina e conseguentemente la diminuzione di una porzione di superficie nel vano adibito a servizio igienico ex loc. cantina in lieve difformità rispetto alla sagoma rappresentata sul progetto , difformità che in ogni caso non hanno inciso su un eventuale incremento di superficie e di volumetria rispetto a quella dichiarata ed assentita ma più semplicemente una non esatta rappresentazione grafica della porzione imm.re.
4) realizzazione di una scala esterna in muratura posta in aderenza al corpo di fabbrica principale con sottostante vano adibito a Loc. ripostiglio e Centrale termica , collocata ad una distanza minima dal confine ampiamente inferiore ai limiti previsti dalle vigenti normative.
5) realizzazione abusiva di n° 2 Verande coperte con struttura portante costituita da pilastrature in muratura e sovrastante orditura con travi e tavolame in legno di castagno con rifinitura a tegole del tipo portoghesi.
6) realizzazione di un manufatto posto in aderenza al corpo di fabbrica principale direttamente collegato all'unità abitativa mediante porta di accesso interna al vano soggiorno , costituita da pareti portanti in blocchi di cemento lapillo e sovrastante copertura con falda inclinata realizzata con travi e tavolame in legno di castagno e tegole portoghesi , manufatto allo stato dei luoghi adibito a loc. magazzino e pertanto unità accessoria e non abitativa.
7) infine il c.t.u. sulla base dei rilevamenti eseguiti in loco tiene a precisare che la rappresentazione grafica del lotto di terreno rappresentato sia sulla scheda planimetrica e sia sul progetto approvato non trova oggettiva rispondenza , con lo stato dei luoghi , ne deriva che la superficie di terreno in origine spettante alla suddetta porzione imm.re attuaLmente risulta aver subito una sensibile diminuzione.
A parere dello scrivente le cause di quanto accertato vanno ricercate ed eventualmente ricondotte in primo luogo ad una non corretta se non perfetta azione di riconfinamento ed altresì alla presenza di una morfologia della zona la quale presenta ampie e ripetute zone con forti dislivelli che di fatto non facilitano il picchettamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

o ancor più il molti casi tendono ad alterare attraverso aggiustamenti posticci i limiti catastali previsti dalla mappa .
nel caso specifico tale incoerenza sulla dimensione del lotto pregiudica anche le distanze minime del fabbricato , di fatto sul progetto viene riportata una quota pari a ml. 6,00 distanza che lo scrivente nel medesimo posto ha individuato ed accertato essere non superiore a ml. 3,50 inferiore al minimo consentito dal norme vigenti per tale zone previsti in m. 10,00 e comunque in discordanza con quanto indicato sul progetto ovvero ml. 6,00.
tenuto conto che i fabbricato oggetto di abusivismo edilizio dispongono di deroghe come previsto dalla normativa , è parere del c.t.u. in ogni caso intervenire verosimilmente mediante un azione di rilevamento e conseguente riconfinamento con apposizione dei termini catastali qualora se ne configurino i presupposti , parallelamente dovendo dare seguito ad una ripresentazione del grafico progettuale con Variante di assestamento nel quale occorre rappresentare l'esatto stato dei luoghi non solo per ciò che concerne la pianta planimetrica interno/ esterno ma anche per quanto concerne l'esatto sviluppo dimensionale dell'are cortilizia annessa alla porzione abitativa.

Quanto accertato risulta in netto contrasto con quanto riportato nell'elaborato grafico a seguito del quale in data 30/12/2003 il Comune di Velletri rilasciò regolare Concessione Edilizia in sanatoria n° 481.

Fermo restando quanto sopra descritto ,lo scrivente ritiene di non intervenire con atti di aggiornamento catastale ,in quanto le problematiche accertate e descritte in precedenza , ovvero le sostanziali difformità e le modifiche apportate prima di poter essere eventualmente aggiornate presso il catasto urbano con nuovi atti e schede planimetriche che ne rappresentino l'esatto stato dei luoghi, devono essere oggetto di richiesta e conseguente approvazione da parte dell'ufficio tecnico per tutte quelle opere eseguite in difformità e per le quali le attuali norme Urbanistiche ne prevedano a posteriori previo pagamento degli oneri concessori ed eventuali sanzioni Amministrative il rilascio di atti di definitiva regolamentazione .
Per quanto concerne le opere per le quali in attuazione alle norme urbanistiche non vi è possibilità alcuna di procedere con la loro regolamentazione, e pertanto da ritenersi insanabili il c.t.u. da atto che l'eventuale aggiudicatario dovrà dare seguito alla loro rimozione ripristinando lo stato dei luoghi in piena ed esatta conformità agli atti Urbanistici assentiti.

La Cura nello sviluppo grafico tra lo stato progettuale e quello preesistente si è reso necessario al fine di poter determinare in primo luogo la possibile regolamentazione di tutte le opere difformi ai sensi del DPR.380/01 e smi. in alternativa l'eventuale ripristino parziale in ragione del margine di superficie e volumetria per la quale vi è una oggettiva possibilità di recupero e regolamentazione Urbanistica.

IL C.T.U. da atto che per le difformità accertate sussistono i presupposti urbanistici per una parziale regolamentazione più esattamente:

1) Intervento di ristrutturazione Interna attraverso il Quale si è dato seguito alla demolizione e spostamento delle pareti divisorie interne, chiusura ed apertura in breccia con conseguente allargamento delle finestrature preesistenti. evidenziata sull'allegato grafico con il Colore ROSSO e GIALLO è possibile ai sensi del DPR 380/01 smi e regolamentare i lavori e le modifiche apportate internamente attraverso l'attuazione dell'ART.37 con richiesta di SCIA a Sanatoria deposito di un elaborato grafico e pagamento di una ammenda di €.1500 oltre ad oneri concessori nel caso vengano computati e spese tecniche .
per tutte le opere precedentemente elencate dal n.2 sino al n.7 trattandosi d'interventi eseguiti in completa difformità le medesime opere sono da ritenersi non sanabili e pertanto oggetto di completa rimozione per quanto attiene alle opere esterne e di ripristino per le superfici interne oggetto del cambio di destinazione d'uso ripristinando di fatto il loc. accessorio (cantina).

Il c.t.u. fermo restando la disamina dettagliata sopra esplicata ribadisce a maggior tutela dell'eventuale Aggiudicatario che le norme previste dal DPR ovvero l'art. 37 ,danno seguito ad una regolamentazione parziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

delle opere difformi accertate dal sottoscritto e meglio evidenzialte nel punto 1 .
viceversa L'incremento delle superfici accessorie (verande Loc. Esterni) e della volumetria dovuti alle difformità accertate e di fatto evidenziate nel riscontro grafico non permettono di applicare nessuno dei disposti art. Previsti dal DPR.380/01 si dovrà pertanto procedere con demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso un analisi dell'intervento a corpo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario.
valutazione e costo di cui il c.t.u. terrà in ampia considerazione decurtando il costo dell'intervento dal Valore desunto dallo sviluppo dei due criteri di stima (Sintetica ed Analitica) .

Alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi , nonchè le eventuali regolamentazioni di tutte le opere previste ed definibili ai sensi del D.P.R. 380/01 e smi. nel Decreto Rilancio verranno decurtate nella valutazione peritale restando a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla redazione e presentazione della pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico mediante idonea documentazione così come richiesta dall'uffici tecnico ed in seguito alla stesura e presentazione degli atti di aggiornamento catastale il tutto attraverso l'incarico affidato ad un tecnico abilitato.

Per tutte le opere e gli interventi eseguiti in totale difformità e per i quali non vi è riscontro normativo ed urbanistico come anticipato in precedenza, l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro rimozione ed eventuale demolizione anche parziale secondo quanto riportato nel computo metrico estimativo in allegato alla nota peritale.

Il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo si dichiara sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso in cui il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo e per modo secondo quanto descritto in precedenza alla definizione del nuovo procedimento urbanistico sospendendo ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.
Difformità per le quali lo scrivente ne ha più volte in sede di nota peritale nei quesiti preposti ribadito la necessità di regolarizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale ,il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva , constato che il corpo di fabbrica pur integrando nel suo complesso n° 2 unità abitative , le stesse di fatto per dislocazione caratteristiche costruttive dispongono di accessi , servizi ed utenze con allacci privati.
pertanto le unità abitative e nello specifico la porzione di Villino Esecutata , è da ritenersi completamente indipendente
,peraltro il c.t.u. durante il sopralluogo presso l'immobile non ha riscontrato la presenza alcune di aree e/o stabili riconducibili ad una gestione e/o proprietà Condominiale.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T
  DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri (RM) ed esattamente in Località "Contrada Morice " su Via Morice n° 74 collocato all'interno di un edificio per civile abitazione in quale si sviluppa in elevazione su un unico Livello (PIANO TERRA),situato in zona Periferica rispetto al nucleo Urbano Centrale da cui dista non meno di 3/3,5 KM .******* Zona interessata da uno scarso sviluppo urbanistico , limitato apparentemente alla sola viabilità interna di collegamento , il C.T.U. non ha accertato opere primarie e secondarie quanto meno a ridosso della Zona in cui insiste il fabbricato e nella fatti specie la porzione abitativa oggetto del procedimento in atti.********** Area tuttavia interessata da una discreta espansione edilizia,in gran parte frutto di una edilizia, certamente estemporanea sviluppatasi sulla base delle necessità dei singoli cittadini priva di ogni tipo di criterio Urbanistico ed oggetto di richieste di Condono edilizio così come lo stesso stabile in cui trova ubicazione l'unità esecutato.********** La porzione Imm.re Oggetto del procedimento in Atti risulta parte integrante di un unico corpo di fabbrica suddiviso in due distinte unità im.ri (BIFAMILIARE). Nello specifico la suddetta porzione risulta Ubicata all'interno del manufatto identificato e meglio censito al Catasto urbano al Fg. 51 , particella 36 , sub. 8 mentre l'area cortilizia costituita nello stato dei Luoghi da Giardini aree pedonali, e area di sosta risulta graffata alla medesima unità con il Sub. 10. NELLA DESCRIZIONE ESATTAMENTE: Porzione di un Villino Bifamiliare, dislocato su un unico livello(Piano terra) con sovrastante copertura a terrazzo piano (lastrico solare) ed annessa area cortilizia interna di uso esclusivo.********** nella zona in cui trova ubicazione la sudedtta porzione Imm.re econdo quanto asserito dal Tecnico Comunale non risultano esservi vincoli di natura ambientale e paesaggistica .**** Nello specifico, la suddetta porzione imm.re risulta ubicato all'interno di una area Fortemente urbanizzata ,con presenza di abitazioni rispondenti al fabbricato di cui in oggetto per entità abitative e tipologia costruttiva .********** a ridosso del medesimo stabile sono presenti abitazione con giardino , unifamiliari bifamiliari ecc. in gran parte edificate in assenza di atti autorizzativi ed in seguito regolamentati attraverso il rilascio di permessi in sanatoria . Unità abitative oggi perfettamente integrate al contesto urbanistico della Zona , che tuttavia lamentano l'assenza di servizi primari e secondari , marginalmente in tale zona sussiste una limitata sede viaria , ed una scarsa illuminazione , mentre per quanto attiene i servizi fognari e rete gas la stessa al momento ne risulta totalmente sprovvista. Il fabbricato esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico,il prospetto principale così come i restanti tre lati presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinteggiatura al quarzo .**********

- Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture edificate in assenza di autorizzazioni amm.ve per le quali il solo ed unico scopo , si riduce il più delle volte nella costruzione di una struttura semplice e nel contempo di facile realizzazione, tale da poter consentire la sua ultimazione in tempi celeri.**********

- Costituito da una struttura mista , muri perimetrali portanti in Blocchi di Tufo, travi interne, e solaio di copertura in latero-cemento.***** La copertura del corpo di fabbrica risulta definita da un ampio terrazzo da un ampio terrazzo ,sovrastante praticabile mediante l'uso della scala esterna privo di opere murarie (parapetti- muri perimetrali ecc.) semplicemente rifinito con manto bituminoso teso a garantirne la permeabilità da agenti atmosferici.*** Tale zona è stata oggetto nel periodo passato, di una forte espansione Urbanistica , con realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie , tutto ciò in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

considerazione dello sviluppo urbanistico e della relativa approvazione di P.P. che ne hanno incentivato il rapido sviluppo urbanistico con interventi prettamente ad indirizzo residenziale con tipologie plurifamiliari attraverso la realizzazione abitazioni in Villino. Il rapido sviluppo edificatorio ha di conseguenza implementato tutti i parametri urbanistici a partire dalla definizione delle opere primarie e secondarie (rete idrica, rete fognaria) presenza dei sedi stradali asfaltate luce ecc. La posizione urbanistica rende facilmente raggiungibile la capitale in tempi brevi , nonché i comuni e le località dislocate nelle immediate vicinanze. Preso atto, del contesto urbanistico, in cui risulta inserita la porzione immobiliare,da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita , fermo restando lo stato delle opere e del manufatto in cui oggi si presenta alla data del sopralluogo così come da documentazione fotografica allegata. Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********

- Come precedentemente descritto alla suddetta porzione Imm.re risulta annessa un'area giardinata di pertinenza esclusiva con una estensione pari a circa 375,60 mq.al lordo dei muri perimetrali di confine********** L'accesso pedonale e carrabile risulta unico in quanto l'apertura pedonale viene garantita dall'unica apertura posta a margine del Limite di confine. Il passaggio carrabile e l'ingresso delle autovetture viene garantito attraverso una sede viaria posta di fatto ad uso comune delle due unità Imm.ri dislogate nel corpo di fabbrica presente in loco . Area cortilizia che appare definita priva di pavimentazione ,rifinita semplicemente da terreno con manto erboso , sulla medesima area non sono presenti alberature ma soltanto una siepe a margine del limite di confine sul lato strada e sul limite della dividente posta sul retro dello stabile il tutto come da documentazione fotografica . Internamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, perfettamente utilizzabile come unità abitativa ad uso residenziale . il c.t.u. non ha riscontrato in alcun modo all'interno dei singoli vani abitativi regolarmente autorizzati posti al P.Terra la presenza di macchie e/o muffe derivanti da fenomeni di infiltrazione meteorica, ne tanto meno rigonfiamenti dell'intonaco sottostante. Da una prima analisi visiva esterna ed interna , ed in virtù delle accertate modifiche ed ampliamenti presenti in loco il c.t.u. precisa che la suddetta porzione imm.re successivamente al trasferimento di proprietà avvenuto tra il 1997/2001 è stata oggetto di un Totale restauro interno ed esterno previa sostituzione di pavimenti rivestimenti ed altresì verosimilmente adeguamento degli impianti tecnologici. interventi e lavorazioni che in parte hanno interessato alcune porzioni delle stabile ad oggi riconducibili ad interventi di ampliamento totalmente abusivi oltre ad opere che hanno interessato cambi di destinazione d'uso da (lo. cantina) a Unità residenziale il tutto come meglio descritto e rappresentato nella restituzione grafica redatta dal c.t.u. a margine del sopralluogo eseguito presso la porzione oggetto del procedimento esecutivo. Al momento del sopralluogo, in c.t.u. non ha riscontrato vizi alcuni , per ciò che riguarda gli impianti tecnologici (idraulico, elettrico , termico). GLI STESSI RISULTANO DEFINITI E PERFETTAMENTE FUNZIONANTI DATO ATTO CHE LA PREDETTA UNITA' RISULTA OCCUPATA STABILMENTE DALL'ESECUTATO E DAL ULTERIORI PERSONE RICOMPRESE NEL SUO NUCLEO FAMILIARE. Le pareti perimetrali, sono rifinite con tinta del tipo semilavabile, porte interne commerciali in legno tamburato , finestre in Legno , aperture finestrate protette da grate fisse in ferro verniciate a polvere . Attraverso una scala con struttura cementizia rifinita con LASTRE IN travertino ,è possibile raggiungere il piano di copertura (terrazzo) quest'ultimo rifinito semplicemente con uno strato di manto bituminoso . Internamente la Porzione abitativa presente una rifinita con materiali di buona qualità. Ambienti che presentano tutti la stessa tipologia di pavimento ad eccezione della camera da letto padronale nella quale la pavimentazione è costituita da lastre in ceramica finto parquet. Ulteriore diversità realizzativa si evince nei due servizi igienici i quali presentano una diversa rifinitura sulla superficie orizzontale e verticale, in particolare all'interno del bagno padronale le pareti sono finite con tinteggiatura decorativa in sostituzione della normale rifinitura con piastrelle in ceramica coordinate alla pavimentazione. Servizi igienici perfettamente funzionanti cosi come lo stesso impianto elettrico e termico costituito da piastre radianti tubazioni in rame e Caldaia Murale a Gas (Gpl) collegato direttamente al recipiente dislocato nel terreno all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

in aggiunta alla tipologia di riscaldamento tradizionale all'interno del Vano soggiorno è presente una stufa a bio-massa alimentata a (pellett)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 36, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 243.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona in riferimento ad unità Imm.ri con tipologia a Villino si attestano con valori medi ricompresi in relazione alle zone previste dall'osservatorio del Mercato Imm.re più esattamente:
Zona Extra Urbana : unica fascia 1000/ 1350
Zona Suburbana Espansione : unica fascia 950 / 1400
Zona Periferica : unica fascia 1200/ 1800

Il c.t.u. ritiene tuttavia le indicazioni riportate Dall'OMI,leggermente elevate rispetto ai valori di mercato i quali al momento denotano una leggera contrazione legata alle difficoltà nella vendita degli immobili quest'ultimi legati certamente all'inflazione e alle difficoltà del mondo del lavoro che influiscono negativamente su le probabile vendite nel settore imm.re .
tutto ciò indipendentemente dal contesto e dalla zona in cui ricade l'intero complesso Imm.re preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.
pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 1050 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1550 avremmo quindi:*******
Sup. Abitativa (1050 +1550 /2) = €. 1300

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

COEFFICIENTE DI UTILIZZO **********
1,00 per superfici abitabili (appartamento); *******
Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):*****
1,00 per superfici abitabili (abitazioni)**********
0,80 per soffitte praticabili **********
Coefficienti di Funzionalità **********
1,00 per Sup. Utili **********
0,80 per Sup. non residenziali**********
Coefficienti di piano **********
1,00 per piani S1-T-1°, **********
Coefficienti di Orientamento **********
0,90 esposizione Est - Sud/Est **********
Coefficiente di veduta **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

0,80 Cortile , aree giardinate interne **********
Coefficienti di Vetustà **********
0,92 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto*******

LOTTO UNICO
Porzione di un Villino Via Morice 74 T Fg.51 Part.lla 36 Sub.8 graffato con il Sub. 10 (area cortilizia esclusiva)

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 107,15***
Sup.non Resid.(Cantina T) mq. 7,60 x 0,30 = mq. 2,28***
Sup.non Resid.(Giardino) mq.376,43 x 0,18 = mq. 81,81***
==========
Superficie totale ragguagliata = mq. 191,24***

Superficie totale = mq. 191,24***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****
1,00+1,00+0,80+1,00+0,80+1,00+0,90+0,90+0,80+0,92= 9,12/10= 0,9120

Valore dell'unità abitativa **********
App.to €1300,00 x(191,24 mq.)x 0,9120 = €.226.734,14

Importo totale valore Imm.le **€. 226.734,14**

All'importo sopra desunto il c.t.u. al termine della valutazione preliminare darà seguito all'interno del quesito specifico ad una decurtazione del valore stimato in ragione degli interventi necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto per la porzione sopra indicata sussistono interventi e manufatti eseguiti in completa difformità , per i quali in assenza di norme attuative il c.t.u. ne ha prevista la completa rimozione con ripristino dello stato dei luoghi all'origine secondo quanto rappresentato ed assentito sull'elaborato grafico depositato ed approvato.
l'intervento di rimozione dei manufatti e la conseguente rimozione dei materiali di risulta è stata valutata dal c.tu a corpo e non a misura.

STIMA ANALITICA

LOTTO UNICO
Porzione di un Villino Via Morice 74 T Fg.51 Part.lla 36 Sub.8 graffato con il Sub. 10 (area cortilizia esclusiva)

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. *********
Avremmo quindi che: R=R.p.l.–(Q+Imp+Amm.ne+Sf e Ines)
Dove :**********
- R = Reddito annuo normale **********
- R.p.l. = Reddito padronale lordo **********
- Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
- Imp = Imposte e tributi vari **********
- Amm,ne = Spese di Amministrazione ; **********
- Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; **********

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dello stato dei luoghi delle rifiniture interne esterne dell'ampia disponibilità delle superfici accessorie nonchè delle aree esterne di uso esclusivo, il C.T.U. ritiene congruo che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile medio di € 750.00.
Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 9000,00**********
Spese medie annue a carico del proprietario*******
Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a **********

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

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al	9000,00 x 5 % = € 450,00
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)	9000,00 x 8 % = € 720,00
Spese di amministrazione condominiale annue	9000,00 x 10 % = € 900,00
Sfitto e inesigibilità	9000,00 x 5 % = € 450,00
	==========
	Spese medie annue € 2.520,00

Reddito annuo netto : **********
R= R.p.l. -Spese = 9000,00-2.520,00 = 6.480,00
Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 2,5%. **********
Vn= R/ r = 6.480,00: 0.025 = € 259.200,00

Importo totale valore Imm.le **€.259.200,00**

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

LOTTO UNICO
Porzione di un Villino Via Morice 74 T Fg.51 Part.lla 36 Sub.8 graffato con il Sub. 10

Fg.51part.lla 36 Sub. 8 -graffato con il sub. 10(area cortilizia esclusiva)
Categ. A/3 Cl. 32 Consist. 3,5 vani Rend. €. 8216,91.**
Valore Totale Catastale € 36.440,88

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

2.1 Importo Stima Sintetica = € 226.734,14
2.2 Importo Stima Analitica = €. 259.200,00
==========
Valore Totale Stima € 485.934,14
Valore media di Stima € 485.934,14: 2 = **€ 242.967,07**

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare leggermente in eccesso per la disposizione all'Incanto del Lotto UNICO da porre all'incanto ad: €. 243.000,00 (TDuecentoquarantatremila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T	191,24 mq	1.300,00 €/mq	€ 243.000,00		
				Valore di stima:	€ 243.000,00

Valore di stima: € 243.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione art.37 adeguamento Urb. Modifiche diversa distribuzione interna (Sanzione Oneri Comunali)+ (Oneri spese Tecniche) a corpo	3500,00	€
INTERVENTO DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI Previa Demolizione totale delle opere eseguite abusivamente non Sanabili (Verande + corpo esterno) a c	20000,00	€
INTERVENTO DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI da sup. residenziale a sup. accessorio (ex Loc. Cantina) a corpo	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 217.000,00**

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO costituito dalla Porz. Villino è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

L'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, delle caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato
Accade che spesso tale valore manifesta un ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle Volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.

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

Nettuno, li 04/10/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri (RM) ed esattamente in Località "Contrada Morice " su Via Morice n° 74 collocato all'interno di un edificio per civile abitazione in quale si sviluppa in elevazione su un unico Livello (PIANO TERRA),situato in zona Periferica rispetto al nucleo Urbano Centrale da cui dista non meno di 3/3,5 KM .******* Zona interessata da uno scarso sviluppo urbanistico , limitato apparentemente alla sola viabilità interna di collegamento , il C.T.U. non ha accertato opere primarie e secondarie quanto meno a ridosso della Zona in cui insiste il fabbricato e nella fatti specie la porzione abitativa oggetto del procedimento in atti.********** Area tuttavia interessata da una discreta espansione edilizia,in gran parte frutto di una edilizia, certamente estemporanea sviluppatasi sulla base delle necessità dei singoli cittadini priva di ogni tipo di criterio Urbanistico ed oggetto di richieste di Condono edilizio così come lo stesso stabile in cui trova ubicazione l'unità esecutato.********** La porzione Imm.re Oggetto del procedimento in Atti risulta parte integrante di un unico corpo di fabbrica suddiviso in due distinte unità im.ri (BIFAMILIARE). Nello specifico la suddetta porzione risulta Ubicata all'interno del manufatto identificato e meglio censito al Catasto urbano al Fg. 51 , particella 36 , sub. 8 mentre l'area cortilizia costituita nello stato dei Luoghi da Giardini aree pedonali, e area di sosta risulta graffata alla medesima unità con il Sub. 10. NELLA DESCRIZIONE ESATTAMENTE: Porzione di un Villino Bifamiliare, dislocato su un unico livello(Piano terra) con sovrastante copertura a terrazzo piano (lastrico solare) ed annessa area cortilizia interna di uso esclusivo.********** nella zona in cui trova ubicazione la sudedtta porzione Imm.re econdo quanto asserito dal Tecnico Comunale non risultano esservi vincoli di natura ambientale e paesaggistica .**** Nello specifico, la suddetta porzione imm.re risulta ubicato all'interno di una area Fortemente urbanizzata ,con presenza di abitazioni rispondenti al fabbricato di cui in oggetto per entità abitative e tipologia costruttiva .********** a ridosso del medesimo stabile sono presenti abitazione con giardino , unifamiliari bifamiliari ecc. in gran parte edificate in assenza di atti autorizzativi ed in seguito regolamentati attraverso il rilascio di permessi in sanatoria . Unità abitative oggi perfettamente integrate al contesto urbanistico della Zona , che tuttavia lamentano l'assenza di servizi primari e secondari , marginalmente in tale zona sussiste una limitata sede viaria , ed una scarsa illuminazione , mentre per quanto attiene i servizi fognari e rete gas la stessa al momento ne risulta totalmente sprovvista. Il fabbricato esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico,il prospetto principale così come i restanti tre lati presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinteggiatura al quarzo .**********

- Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture edificate in assenza di autorizzazioni amm.ve per le quali il solo ed unico scopo , si riduce il più delle volte nella costruzione di una struttura semplice e nel contempo di facile realizzazione, tale da poter consentire la sua ultimazione in tempi celeri.**********

- Costituito da una struttura mista , muri perimetrali portanti in Blocchi di Tufo, travi interne, e solaio di copertura in latero-cemento.***** La copertura del corpo di fabbrica risulta definita da un ampio terrazzo da un ampio terrazzo ,sovrastante praticabile mediante l'uso della scala esterna privo di opere murarie (parapetti- muri perimetrali ecc.) semplicemente rifinito con manto bituminoso teso a garantirne la permeabilità da agenti atmosferici.*** Tale zona è stata oggetto nel periodo passato, di una forte espansione Urbanistica , con realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie , tutto ciò in considerazione dello sviluppo urbanistico e della relativa approvazione di P.P. che ne hanno incentivato il rapido sviluppo urbanistico con interventi prettamente ad indirizzo residenziale con tipologie plurifamiliari attraverso la realizzazione abitazioni in Villino. Il rapido sviluppo edificatorio ha di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

conseguenza implementato tutti i parametri urbanistici a partire dalla definizione delle opere primarie e secondarie (rete idrica, rete fognaria) presenza dei sedi stradali asfaltate luce ecc. La posizione urbanistica rende facilmente raggiungibile la capitale in tempi brevi , nonché i comuni e le località dislocate nelle immediate vicinanze. Preso atto, del contesto urbanistico, in cui risulta inserita la porzione immobiliare,da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita , fermo restando lo stato delle opere e del manufatto in cui oggi si presenta alla data del sopralluogo così come da documentazione fotografica allegata. Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********

- Come precedentemente descritto alla suddetta porzione Imm.re risulta annessa un'area giardinata di pertinenza esclusiva con una estensione pari a circa 375,60 mq.al lordo dei muri perimetrali di confine********** L'accesso pedonale e carrabile risulta unico in quanto l'apertura pedonale viene garantita dall'unica apertura posta a margine del Limite di confine. Il passaggio carrabile e l'ingresso delle autovetture viene garantito attraverso una sede viaria posta di fatto ad uso comune delle due unità Imm.ri dislogate nel corpo di fabbrica presente in loco . Area cortilizia che appare definita priva di pavimentazione ,rifinita semplicemente da terreno con manto erboso , sulla medesima area non sono presenti alberature ma soltanto una siepe a margine del limite di confine sul lato strada e sul limite della dividente posta sul retro dello stabile il tutto come da documentazione fotografica . Internamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, perfettamente utilizzabile come unità abitativa ad uso residenziale . il c.t.u. non ha riscontrato in alcun modo all'interno dei singoli vani abitativi regolarmente autorizzati posti al P.Terra la presenza di macchie e/o muffe derivanti da fenomeni di infiltrazione meteorica, ne tanto meno rigonfiamenti dell'intonaco sottostante. Da una prima analisi visiva esterna ed interna , ed in virtù delle accertate modifiche ed ampliamenti presenti in loco il c.t.u. precisa che la suddetta porzione imm.re successivamente al trasferimento di proprietà avvenuto tra il 1997/2001 è stata oggetto di un Totale restauro interno ed esterno previa sostituzione di pavimenti rivestimenti ed altresì verosimilmente adeguamento degli impianti tecnologici. interventi e lavorazioni che in parte hanno interessato alcune porzioni delle stabile ad oggi riconducibili ad interventi di ampliamento totalmente abusivi oltre ad opere che hanno interessato cambi di destinazione d'uso da (lo. cantina) a Unità residenziale il tutto come meglio descritto e rappresentato nella restituzione grafica redatta dal c.t.u. a margine del sopralluogo eseguito presso la porzione oggetto del procedimento esecutivo. Al momento del sopralluogo, in c.t.u. non ha riscontrato vizi alcuni , per ciò che riguarda gli impianti tecnologici (idraulico, elettrico , termico). GLI STESSI RISULTANO DEFINITI E PERFETTAMENTE FUNZIONANTI DATO ATTO CHE LA PREDETTA UNITA' RISULTA OCCUPATA STABILMENTE DALL'ESECUTATO E DAL ULTERIORI PERSONE RICOMPRESE NEL SUO NUCLEO FAMILIARE. Le pareti perimetrali, sono rifinite con tinta del tipo semilavabile, porte interne commerciali in legno tamburato , finestre in Legno , aperture finestrate protette da grate fisse in ferro verniciate a polvere . Attraverso una scala con struttura cementizia rifinita con LASTRE IN travertino ,è possibile raggiungere il piano di copertura (terrazzo) quest'ultimo rifinito semplicemente con uno strato di manto bituminoso . Internamente la Porzione abitativa presente una rifinita con materiali di buona qualità. Ambienti che presentano tutti la stessa tipologia di pavimento ad eccezione della camera da letto padronale nella quale la pavimentazione è costituita da lastre in ceramica finto parquet. Ulteriore diversità realizzativa si evince nei due servizi igienici i quali presentano una diversa rifinitura sulla superficie orizzontale e verticale, in particolare all'interno del bagno padronale le pareti sono finite con tinteggiatura decorativa in sostituzione della normale rifinitura con piastrelle in ceramica coordinate alla pavimentazione. Servizi igienici perfettamente funzionanti cosi come lo stesso impianto elettrico e termico costituito da piastre radianti tubazioni in rame e Caldaia Murale a Gas (Gpl) collegato direttamente al recipiente dislocato nel terreno all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo . in aggiunta alla tipologia di riscaldamento tradizionale all'interno del Vano soggiorno è presente una stufa a bio-massa alimentata a (pellett) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 36, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Velletri destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona:L Recupero Urbanistico ; nel quale in parametri di definizione della Volumetria di progetto rispondono esattamente: al mantenimento delle volumetrie preesistenti , salvo interventi riconducibili alla realizzazione di manufatti a carattere non residenziale (accessorio alla porzione abitativa) in misura non superiore al 25% della superficie lorda, e comunque nel rispetto delle norme e dei distacchi dai lotti limitrofi. Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico su l'abitazione esecutata è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultime in ordine di data DPR.80/01 e s.m.i. 76/20 e la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi qualora la medesima zona ne risulti interessta.

Prezzo base d'asta: € 217.000,00

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Morice 74 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 36, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 10	**Superficie**	191,24 mq
Stato conservativo:	Trattasi di una porzione di un Villino Bifamiliare ad uso residenziale dislocata su un unico piano "TERRA"con struttura portante del tipo Misto pareti perimetrali portanti in Blocchi sagomati (tufo/cemento lapillo) solai in latero/cemento con copertura a terrazzo piano praticabile. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione,perfettamente agibile ed abitabile . Nello specifico per quanto attiene l'unità abitativa,i singoli vani presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:. La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti al PT mediante il posizionamento di piastrelle 33X33 in Gres porcellanato di colore marrone tenue ; ad esclusione dei due servizi igienici i quali presentano una diversa tipologia di pavimentazione ed altresì una diversa soluzione nella rifinitura delle pareti verticali il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica in allegato alla nota peritale. lee porzioni esterne (Terrazzi e verande coperte) se pur da ritenersi totalmente abusive presentano una rifinitura con piastrelle in gres del tipo quasi certamente antigelivo di colore chiaro (rosato) Il rivestimento dell'Angolo Cottura appare eseguito in modo parziale solo ed esclusivamente su una piccola porzione della parete perimetrale in corrispondenza mobile cucina. I servizi igienici di cui il più piccolo derivato dal cambio di destinazione d'uso di una superficie accessoria e pertanto (ABUSIVO) al momento del sopralluogo risultano entrambi completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia) come si evince dalla documentazione fotografica. Porte in legno tamburato , Finestre in legno del tipo (Dauglas) tinto legno noce scuro con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa. Infissi esterni costituiti nella sua totalità da grate esterne in ferro presumibilmente zincato e successivamente verniciato con trattamento elettrostatico di colore marrone scuro. Impianti tecnologici dato atto che al momento del sopralluogo l'unità imm.re risulta totalmente occupata ed abitata dall'esecutato e da terze persone gli stessi , sono da ritenersi certamente funzionanti, . Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione del corpo di fabbrica , e a maggior ragione in virtù degli interventi di ristrutturazione a cui è stata sottoposta la predetta porzione imm.re esecutata ,il c.t.u. ritiene che gli stessi possano rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi). L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio e caldaia murale a Gas GPL alimentata attraverso il collocamento di un unico recipiente collocato sul margine esterno della proprietà,predisposta quasi certamente anche la produzione di ACS per i due locali igienici e per A/C. oltre alla caldaia murale all'interno dell'abitazione ed esattamente nel vano soggiorno risulta posizionata un'ulteriore fonte di calore prodotta attraverso un stufa alimentata a bio-massa. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acquee meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici,quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione della presenza del riscaldamento interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'effettiva constatazione di opere ed interventi di natura abusiva descritti nei precedenti quesiti l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale). Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinteggiatura decorativa di varia colorazione e tonalità. Sull'ingresso del villino è stata posizionata blindata rifinita internamente ed esternamente con pannellature in legno bugnate e serramento con chiavi europee .		
Descrizione:	DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri (RM) ed esattamente in Località "Contrada Morice " su Via Morice n° 74 collocato all'interno di un edificio per civile abitazione in quale si sviluppa in elevazione su un unico Livello (PIANO TERRA),situato in zona Periferica rispetto al nucleo Urbano Centrale da cui dista non meno di 3/3,5 KM .******* Zona interessata da uno scarso sviluppo urbanistico , limitato apparentemente alla sola viabilità interna di collegamento , il		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

C.T.U. non ha accertato opere primarie e secondarie quanto meno a ridosso della Zona in cui insiste il fabbricato e nella fatti specie la porzione abitativa oggetto del procedimento in atti.********** Area tuttavia interessata da una discreta espansione edilizia,in gran parte frutto di una edilizia, certamente estemporanea sviluppatasi sulla base delle necessità dei singoli cittadini priva di ogni tipo di criterio Urbanistico ed oggetto di richieste di Condono edilizio così come lo stesso stabile in cui trova ubicazione l'unità esecutato.********** La porzione Immre Oggetto del procedimento in Atti risulta parte integrante di un unico corpo di fabbrica suddiviso in due distinte unità imri (BIFAMILIARE). Nello specifico la suddetta porzione risulta Ubicata all'interno del manufatto identificato e meglio censito al Catasto urbano al Fg. 51 , particella 36 , sub. 8 mentre l'area cortilizia costituita nello stato dei Luoghi da Giardini aree pedonali, e area di sosta risulta graffata alla medesima unità con il Sub. 10. NELLA DESCRIZIONE ESATTAMENTE: Porzione di un Villino Bifamiliare, dislocato su un unico livello(Piano terra) con sovrastante copertura a terrazzo piano (lastrico solare) ed annessa area cortilizia interna di uso esclusivo.********** nella zona in cui trova ubicazione la sudedtta porzione Imm.re econdo quanto asserito dal Tecnico Comunale non risultano esservi vincoli di natura ambientale e paesaggistica .**** Nello specifico, la suddetta porzione immre risulta ubicato all'interno di una area Fortemente urbanizzata ,con presenza di abitazioni rispondenti al fabbricato di cui in oggetto per entità abitative e tipologia costruttiva .********** a ridosso del medesimo stabile sono presenti abitazione con giardino , unifamiliari bifamiliari ecc. in gran parte edificate in assenza di atti autorizzativi ed in seguito regolamentati attraverso il rilascio di permessi in sanatoria . Unità abitative oggi perfettamente integrate al contesto urbanistico della Zona , che tuttavia lamentano l'assenza di servizi primari e secondari , marginalmente in tale zona sussiste una limitata sede viaria , ed una scarsa illuminazione , mentre per quanto attiene i servizi fognari e rete gas la stessa al momento ne risulta totalmente sprovvista. Il fabbricato esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico,il prospetto principale così come i restanti tre lati presentano una rifinitura ad intonaco rifinito con tinteggiatura al quarzo .********** Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture edificate in assenza di autorizzazioni amm.ve per le quali il solo ed unico scopo , si riduce il più delle volte nella costruzione di una struttura semplice e nel contempo di facile realizzazione, tale da poter consentire la sua ultimazione in tempi celeri.********** Costituito da una struttura mista , muri perimetrali portanti in Blocchi di Tufo, travi interne, e solaio di copertura in latero-cemento.***** La copertura del corpo di fabbrica risulta definita da un ampio terrazzo da un ampio terrazzo ,sovrastante praticabile mediante l'uso della scala esterna privo di opere murarie (parapetti- muri perimetrali ecc.) semplicemente rifinito con manto bituminoso teso a garantirne la permeabilità da agenti atmosferici.*** Tale zona è stata oggetto nel periodo passato, di una forte espansione Urbanistica , con realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie , tutto ciò in considerazione dello sviluppo urbanistico e della relativa approvazione di P.P. che ne hanno incentivato il rapido sviluppo urbanistico con interventi prettamente ad indirizzo residenziale con tipologie plurifamiliari attraverso la realizzazione abitazioni in Villino. Il rapido sviluppo edificatorio ha di conseguenza implementato tutti i parametri urbanistici a partire dalla definizione delle opere primarie e secondarie (rete idrica, rete fognaria) presenza dei sedi stradali asfaltate luce ecc. La posizione urbanistica rende facilmente raggiungibile la capitale in tempi brevi , nonché i comuni e le località dislocate nelle immediate vicinanze. Preso atto, del contesto urbanistico, in cui risulta inserita la porzione immobiliare,da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita , fermo restando lo stato delle opere e del manufatto in cui oggi si presenta alla data del sopralluogo così come da documentazione fotografica allegata. Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.********** Come precedentemente descritto alla suddetta porzione Immre risulta annessa un'area giardinata di pertinenza esclusiva con una estensione pari a circa 375,60 mq.al lordo dei muri perimetrali di confine********** L'accesso pedonale e carrabile risulta unico in quanto l'apertura pedonale viene garantita dall'unica apertura posta a margine del Limite di confine. Il passaggio carrabile e l'ingresso delle autovetture viene garantito attraverso una sede viaria posta di fatto ad uso comune delle due unità Imm.ri dislogate nel corpo di fabbrica presente in loco . Area cortilizia che appare definita priva di pavimentazione ,rifinita semplicemente da terreno con manto erboso , sulla medesima area non sono presenti alberature ma soltanto una siepe a margine del limite di confine sul lato strada e sul limite della dividente posta sul retro dello stabile il tutto come da documentazione fotografica . Internamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, perfettamente utilizzabile come unità abitativa ad uso residenziale . il c.t.u. non ha riscontrato in alcun modo all'interno dei singoli vani abitativi regolarmente autorizzati posti al P.Terra la presenza di macchie e/o muffe derivanti da fenomeni di infiltrazione meteorica, ne tanto meno rigonfiamenti dell'intonaco sottostante. Da una prima analisi visiva esterna ed interna , ed in virtù delle accertate modifiche ed ampliamenti presenti in loco il c.t.u. precisa che la suddetta porzione immre successivamente al trasferimento di proprietà avvenuto tra il 1997/2001 è stata oggetto di un Totale restauro interno ed esterno previa sostituzione di pavimenti rivestimenti ed altresì verosimilmente adeguamento degli impianti tecnologici. interventi e lavorazioni che in parte hanno interessato alcune porzioni delle stabile ad oggi riconducibili ad interventi di ampliamento totalmente abusivi oltre ad opere che hanno interessato cambi di destinazione d'uso da (lo. cantina) a Unità residenziale il tutto come meglio descritto e rappresentato nella restituzione grafica redatta dal c.t.u. a margine del sopralluogo eseguito presso la porzione oggetto del procedimento esecutivo. Al momento del sopralluogo, in c.t.u. non ha riscontrato vizi alcuni , per ciò che riguarda gli impianti tecnologici (idraulico, elettrico , termico). GLI STESSI RISULTANO DEFINITI E PERFETTAMENTE FUNZIONANTI DATO ATTO CHE LA PREDETTA UNITA' RISULTA OCCUPATA STABILMENTE DALL'ESECUTATO E DAL ULTERIORI PERSONE RICOMPRESE NEL SUO NUCLEO FAMILIARE. Le pareti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

	perimetrali, sono rifinite con tinta del tipo semilavabile, porte interne commerciali in legno tamburato , finestre in Legno , aperture finestrate protette da grate fisse in ferro verniciate a polvere . Attraverso una scala con struttura cementizia rifinita con LASTRE IN travertino ,è possibile raggiungere il piano di copertura (terrazzo) quest'ultimo rifinito semplicemente con uno strato di manto bituminoso . Internamente la Porzione abitativa presente una rifinita con materiali di buona qualità. Ambienti che presentano tutti la stessa tipologia di pavimento ad eccezione della camera da letto padronale nella quale la pavimentazione è costituita da lastre in ceramica finto parquet. Ulteriore diversità realizzativa si evince nei due servizi igienici i quali presentano una diversa rifinitura sulla superficie orizzontale e verticale, in particolare all'interno del bagno padronale le pareti sono finite con tinteggiatura decorativa in sostituzione della normale rifinitura con piastrelle in ceramica coordinate alla pavimentazione. Servizi igienici perfettamente funzionanti cosi come lo stesso impianto elettrico e termico costituito da piastre radianti tubazioni in rame e Caldaia Murale a Gas (Gpl) collegato direttamente al recipiente dislocato nel terreno all'interno dell'area cortilizia di uso esclusivo . in aggiunta alla tipologia di riscaldamento tradizionale all'interno del Vano soggiorno è presente una stufa a bio-massa alimentata a (pellett)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (Porzione di Villino)risulta stabilmente occupato dall' esecutato [redacted] all'interno della porzione oggetto del procedimento esecutivo oltre all'esecutato risiede stabilmente la sig.ra [redacted] e la sig.ra [redacted] lla specifica domanda formulata dal c.t.u. l'esecutato ha dichiarato che le persone sopra identificate in passato disponevano dell'uso dell'immobile in forza di regolare contratto di comodato d'uso il quale al momento del sopralluogo risulta cessato nei termini di legge e non più rinnovato, e che pertanto pur non avendo alcun tipo di contratto occupano ed usufruiscono stabilmente l'immobile. in virtù di quanto dichiarato il c.t.u. dava luogo a ricerche e verifiche presso L'Agenzia delle Entrate dalla quale si è dato atto che [redacted] che per l'immobile di cui in oggetto attualmente non ci sono in essere contratti di locazione con date valide opponibili alla suddetta procedura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

- **Domanda giudiziale** derivante da credito

- **Pignoramento Imm.re** derivante da Mutuo Fondiario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

[redacted]

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4324301db154d427982d2f30c22c7561

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009