TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 3

Descrizione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. Unico ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Elenco allegati ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Schema riassuntivo ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalita da cancellare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

INCARICO

All'udienza del 02/03/2023, 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 10/03/2023 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 Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T (Coord. Geografiche: 41°36' 25,45" N - 12°31'59,65"E)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ARDEA (RM) Loc. BANDITELLA in Via CONVOLVOLI N° 7 .
La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area discretamente urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccole palazzine e/o villini con unità (tri, quadri e penta familiari). In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è ricompresa in un complesso abitativo nel quale oltre alla porzione imm.re esecutata è presente nel medesimo lotto ulteriore stabile quest'ultimo costituito da palazzina plurifamiliare su due livelli . per quanto attiene allo stabile oggetto del procedimento lo stesso è riconducibile ad un unica porzione abitativa del tipo "UNIFAMILIARE" dislocata su un unico livello P.T: con spazi di ingresso con accesso pedonale e carrabile costituito nello stato di fatto da ampio piancito esterno individuato e censito in catasto Urbano con il sub. 501 (corte Comune) ai rispettivi due corpi di Fabbrica descritti in precedenza per una estensione di superficie pari a circa 720 mq.
Il Fabbricato (Unifamiliare) nello stato progettuale è composto da un Piano terra con sovrastante Lastrico Solare accessibile dall'esterno mediante un ampia scala adiacente la struttura.
nello stato dei luoghi l'immobile complice anche la sua collocazione posta a margine di un terreno scosceso si presenta costituita verosimilmente così come descritta e grafizzata sull'elaborato progettuale approvato , tuttavia in ragione della collocazione Ubicativa sulla parte esterna in corrispondenza della Part.lla 1446 presenta nel Livello S1 alcune opere difformi così come sul retro .
In particolare secondo il grafico ed in considerazione del dislivello di quota sul lato adiacente la part.lla 1446 doveva persistere una semplice struttura pilastrata a sostegno della porzione abitativa e della veranda esterna entrambi poste a quota 0,00 rispetto al piano stradale di riferimento.
Tuttavia, a seguito di verifica eseguita in sede di sopralluogo preliminare comprovata ancor più dalla documentazione fotografica il c.t.u. ha riscontrato la presenza di opere ed interventi eseguiti in assenza di regolari atti autorizzativi.
Interventi se pur marginali ma che in ogni caso hanno dato seguito alla realizzazione di piccoli locali accessori adibiti a servizi Igienici, Rip. Magazzino , Cantina ecc. Opere ricavate in parte attraverso la chiusura della pilastrata ed in parte attraverso l'asportazione del Terreno sottostante il corpo di fabbrica, mentre per il loc. Igienico posto al Livello PT. quest'ultimo è da configurarsi in un semplice ampliamento in aderenza a fabbricato esistente.
Il c.t.u. al fine di una migliore definizione di quanto poc'anzi descritto ha provveduto alla redazione di un elaborato grafico sulla quale sono state individuate le porzioni e i manufatti irregolari per i quali si provvederà ad una loro ampia descrizione in seguito nel quesito specifico .
Il corpo di fabbrica in cui trova dislocazione la porzione Imm.re esecutata ricade all'interno della fascia Suburbana oggetto di interventi di lottizzazioni e realizzazione di tipologie abitative in Villini Uni-

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

Plurifamiliari. ****
Zona adeguatamente urbanizzata con opere primarie e secondarie . A ridosso dell'unità abitativa esecutata e nelle immediate vicinanze sono totalmente assenti attività di natura commerciale piccola e media, altresì infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio in zone limitrofe facilmente raggiungibili.**********
Lo stabile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, preso atto che lo stesso risulta essere stato edificato tra il 1970/76 epoca dichiarata sul Mod. di SANATORIA e a sguito del quale non risultano interventi di restauro con data certa .
il c.t.u. ha rilevato problematiche di natura strutturale a margine degli elementi Portanti (pilastri) in particolare su un pilastro esterno il quale risulta fortemente ridimensionato dall'azione di carbonatazione dei ferri e del Calcestruzzo . Cosi come internamente sono evidenti fenomeni di Infiltrazione dal solaio di copertura e su porzioni di pareti portanti perimetrali quest'ultime verosimilmente dovute a fenomeni di risalita di acqua per capillarità.
Le pareti verticali risultano rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura gli elementi in aggetto (gronde , cornici ,ecc) risultano realizzate con CLS gettato in opera opportunamente intonacato ed anch'esse tinteggiate. La scala esterna di accesso al Piano di copertura (TERRAZZO PRATICABILE) in struttura cementizia risulta rifinita con sovrastante marno mentre il terrazzo calpestabile è rifinito con marmette in graniglia 30x30 . Aperture e vani porta /finestra con telai in alluminio , persiane sterne in alluminio , porta d'ingresso semplicemente in legno con pannello esterno serigrafato (bugnato) il tutto come da documentazione fotografica .**********
Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile e da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico è emerso che detto fabbricato risulta essere stato edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria con PdC pratica n°8790/2006 il c.t.u nella verifica degli atti Urbanistici non ha rilevato la presentazione di elaborati grafici riferiti a VCO così come la richiesta e il conseguente rilascio del Certificato di Agibilità relativo al suddetto complesso Imm.re .
il c.t.u. a seguito delle verifiche eseguite sul posto durante il verbale di accesso e in relazione alla documentazione Urbanistica acquisita dalla cartella edilizia depositati presso l'ufficio tecnico , ha rilevato la realizzazione d'interventi descritti in precedenza in piena difformità al progetto grafico depositato ed approvato , opere che non hanno modificato la natura della porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti e ne tanto meno incrementato direttamente la superficie ad esso ascritta .
gli interventi di natura irregolare come già dichiarato in precedenza hanno dato luogo semplicemente alla costituzione in loco di piccoli manufatti accessori, indipendenti dal corpo di fabbrica principale e per questo facilmente rimovibili senza pregiudicare l'uso e la statica della porzione Imm.re esecutata , più facilmente per i locali accessori posti al Livello S1 (Rip. Magazzino, cantina servizio Igienico) basterà precludere l'accesso con l'asportazione dei vani finestrati e delle porte con pareti in muratura mentre per il Loc. Igienico posto al P.T in aderenza al fabbricato , per quest'ultimo trattandosi di volumetria in ampliamento a quella concessa in Sanatoria sarà necessario provvedere con intervento di completa rimozione. Interventi ed opere per i quali il c.t.u. a seguito di una attenta valutazione economica mediante un computo metrico estimativo provvederà a decurtane il costo dell'intervento dal valore stimato. PRECISAZIONI. Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .**********
Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste tuttavia un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.********** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********

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

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA L'unità immobiliare guardando lo stabile frontalmente risulta ubicata sul lato Sinistro rispetto alla sede stradale "Via Convolvoli" accessibile esternamente attraverso un cancello pedonale ed un passaggio carrabile di uso Comune attraverso i quali è possibile accedere all'interno della predetta porzione im.re . L'unità Immobiliare così come censita e regolarmente autorizzata si disloca su unico Livello ed esattamente: PIANO TERRA porzione posta ad uso abitativo costituita da Ingr. Sogg., n° 2 Camere da Letto Ampia cucina e terrazzo esterno accessibile dalle ampie finestrature poste in rispondenza del vano Letto del soggiorno e della Cucina, per quanto attiene alla presenza del servizio igienico quest'ultimo descritto e meglio rappresentato a margine del vano soggiorno , nello stato dei luoghi corrisponde in termini di presenza e dimensione del vano , tuttavia nel medesimo ambiente il c.t.u. non ha rilevato la presenza alcuna di elementi e ne tanto meno arredi tali da ricondurlo ad un vano bagno al momento del sopralluogo il vano risulta privo di tali accessori utilizzato come loc. Rip. . allo stato dei luoghi in servizio igienico viene apparentemente garantito dalla piccola struttura posta in aderenza adibita a servizio Igienico quest'ultima non ricompresa nella pianta planimetrica descritta sul progetto approvato. Di fatto la stessa si configura come opera abusiva eseguita in assenza di atti autorizzativi. alla stessa stregua il c.t.u. nel procedere al sopralluogo preliminare verificava l'esistenza di ulteriori abusi , questa volta localizzati al Livello sotto- strada o meglio all'interno del piano di fondazione. va detto a rigor di precisazione che lo stabile risulta ubicato a margine di un terreno con un forte dislivello . parte della struttura di Fondazione risultano collocate ad una quota definita 0.00 rispetto al livello stradale mentre una parte e nello specifico la porzione nella quale risulta ricompresa l'area esterna (VERANDA COPERTA) presenta un piano di Fondazione con una sbalzo di quota di circa 5/6 ml. rispetto al piancito d'ingresso della medesima abitazione . differenziazione di quota che ha reso necessaria la costituzione di una pilastrata a sostegno del solaio e del sovrastante piano di copertura. in considerazione di tale aspetto strutturale molto particolare l'esecutato ha dato seguito alla chiusura di una parte della pilastrata presente ed assentita da progetto costituendo di fatto due piccoli loc. accessori comunicanti tra di loro attraverso una piccola scala a piroli nel quale in uno ne ha definito un servizio Igienico perfettamente funzionante con porta e vano finestrato nella restante parte posta ad un livello superiore vista l'esigua altezza variabile tra un 1.50 e 1.80 dal piano di calpestio ne ha ricavato un loc. deposito ripostiglio . sempre al piano interrato sottofondazione , è presente un 3° locale di dimensioni maggiori quest'ultimo trova dislocazione sulla verticale del fabbricato sovrastante in corrispondenza di una delle camere da letto. la sua costituzione nello stato dei luoghi si è resa possibile attraverso un intervento di asportazione e scavo della parete in contro-terra originaria . la rimozione ha di fatto reso possibile la realizzazione di un ulteriore vano di dimensioni maggiori rispetto ai due locali descritti in precedenza , anch'esso posto ad un uso non residenziale Accessorio. Il c.t.u. dopo aver avuto ampio e dettagliato colloquio con il dirigente responsabile dell'aria Urbanistica del Comune di Ardea , conferma che per le opere sopra descritte non sussistono norme attuative che possano in qualche modo sanare le difformità eseguite per le stesse si dovrà rendere necessario il ripristino in Bonis previa demolizione ed esattamente: A) per ciò che concerne il vano posto al P.Terra lo stesso dovrà esser semplicemente rimosso con totale demolizione ; B) Per la chiusura dei vani presenti al piano Sotto Fondazione al fine di limitarne totalmente l'utilizzo configurando gli stessi alla stessa stregua di una struttura di fondazione di blocco l'intervento dovrà prevedere la rimozione e Limitazione attraverso la chiusura con parete muraria di tutti i vani porta e vani finestrati accertati e documentati fotograficamente durante il sopralluogo . tale intervento preclude il loro utilizzo paragonando le opere e le pareti murarie ad elementi strutturali di fondazione e non certo ad opere di natura accessoria direttamente e/o indirettamente nella disponibilità della

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

medesima porzione abitativa. Valutazioni e tipologia d'interventi urbanistici di cui il c.t.u. darà esplicazione nel quesito specifico. A tutto ciò occorre precisare che nella fase di valutazione Imm.re il c.t.u. terrà conto dei costi inerenti la rimozione delle opere abusive. Importo che verrà di fatto decurtato dal volore di stima. Si precisa che i costi di rimozione per le opere abusive saranno oggetto di decurtazione dalla valutazione di stima resta tuttavia inteso che l'intervento di rimozione di tutti gli interventi abusi accertati e meglio evidenziati sulle schede grafiche di raffronto restano a carico dell'aggiudicatario. Alle luce di quanto sopra esplicato nella fase di valutazione e stima del bene esecutato il c.t.u. terrà conto solo ed esclusivamente della superficie realmente assentita da progetto escludendo a priori i manufatti e le rispondenti superfici di natura abusiva sopra descritti avendo cura di distinguere nella valutazione le superficie abitative da quelle non residenziali applicando a quest'ultime i relativi coefficienti . Nello specifico a ragguaglio sul predetto stabile sono presenti : Al PIANO Terra : Unità abitativa individuata con il sub. 5 costituita da: Superficie Lorda approvata da progetto mq.107.19 Superficie Utile abitativa mq. 92.15 Superficie Lorda accessoria esterna (veranda Coperta) Superficie accessoria esterna (Corte,Giardino camminamenti) di uso Comune pari ad 1/4 dell'intero mq. 720/4 circa mq. 180,00 Il tutto come da restituzione grafica redatta su preventivo rilievo eseguito in fase di sopralluogo preliminare di cui il c.t.u. allega copia.********** • Internamente la suddetta unità abitativa presenta una pavimentazione non del tutto uniforme nei vani abitativi per tonalità e dimensioni con mattonelle del tipo in Monocottura di colore beige chiaro e rosa 33x33
• Rivestimenti in ceramica per le pareti della cucina , pareti interne ai vari ambienti rifinite con tinte di diversa tonalità, soffitti rifiniti con tinta del tipo lavabile di colore Bianco , porte interne in legno tamburato , finestre con profilato in alluminio Bianco Profilo R40 con vetro camera senza taglio termico , infissi esterni costituiti da persiane in alluminio di colore verde con il medesimo profilo , portone d'ingresso in legno con pannello bugnato privo di elementi e/o serramenti anti-infrazione semplicemente con chiusura tradizionale, veranda esterna priva di pavimentazione rifinita solo con manto bituminoso, aree esterne e camminamenti perimetrali rifiniti con mattonelle del tipo Clinker ingelivo . •DATI CATASTALI ATTUALI: 1.abitazione Unifamiliare tipologia Villino su unico Livello (PT) Fg. 49 part.lla 1155 Sub. 5 Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rend.619,75 ****** I dati acquisiti nella richiesta di documentazione presso il Catasto Urbano corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.********** Il c.t.u. nella verifica della documentazione depositata presso il N.C.E.U. riscontrava l'esatta intestazione della ditta catastale per i beni oggetto di esecuzione nonché una parziale corrispondenza grafica con le schede planimetriche depositate in atti presso il Catasto Urbano , in ragione delle opere di ampliamento eseguite sul medesimo imm.le così come descritto e meglio rappresentato da elaborati grafici e restituzione fotografica..***

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
secondo quanto dichiarato dal delegato alla Vendita Dott.ssa **** Omissis **** sulla Relazione

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

Preliminare da lei redatta.

il c.t.u. riporta di seguito le note esplicative poste a margine della relazione :

sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 sussiste continuità delle trascrizioni, per L'intero ventennio, e vi è regolarità delle iscrizioni;

non trattasi di immobile in regime E. R. P.

in conclusione, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento;

non risultano ai sensi dell'art . 498 c. p.c. , dai registri Imm.ri altri creditori che sui beni pignorati abbiano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri cui non sia stato notificato l'avviso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di compravendita Istrumento(Atto Pubblico) Tra il sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** e il soggetto interessato dal procedimento esecutivo il sig. **** Omissis **** redatto e stipulato dal Notaio Dott. ANTONIO OLIVA con studio in ROMA ,in data 20/06/2006 Rep.20614 Racc.13278
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 in data 26/06/2006 al RP. n. 24856

CONFINI

La Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del proprio Lotto di terreno individuato e censito sull'estratto di mappa al fg.49 part.lla 1155 sub. 501. Area Cortilizia di Uso Comune ai sub. 2,3,4 e 5 Porz. oggetto del procedimento in atti.

Per quanto attiene al compendio Imm.re nella sua entità (Abitazione unifamiliare) il manufatto risulta così di seguito ubicato rispetto alle porzioni circostanti:

Unità imm.re dislocata sul lato Sinistro rispetto alla sede viaria a margine del Limite di confine ,censita in catasto Urbano alla Sezione P Foglio 49 Part.lla 1155 Sub. 5 ;
confinante sul lato SX con la part.lla 1446 , frontalmente con sede Viaria comunale Via Convonvoli, a

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a300857214930002a5cd4

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

destra con altra porzione abitativa censita con i sub. 2.3.4 ed area di terreno part.lla 1363 , sul retro con parzioni di terreno individuati con le part.lle 401-519 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	92,50 mq	107,19 mq	1,00	107,19 mq	2,80 m	Terra
Veranda	28,80 mq	32,27 mq	0,50	16,14 mq	2,80 m	Terra
Cortile quota parte 1/4 dell'intero (720 mq)	180,00 mq	180,00 mq	0,05	9,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	132,33 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	132,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa ,i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :*******

La Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta parzialmente uniforme all'interno dei singoli vani abitativi simile nella dimensione e nel materiale con piastrelle 30x30 in ceramica smaltata , ma con diversa tonalità tra i varia ambienti (sogg. cucina Letto ecc)da un rosato chiaro ad un beige/ grigio chiaro.
Nel Vano Cucina il rivestimento è costituito per cira 1.50/1.60 da piastrelle in ceramica bianche per la restante porzione con intonaco tinteggiato , mentre nel vano bagno al momento del sopralluogo lo stesso non presenta rifiniture in ceramica e ne tanto meno il posizionamento dei servizi in vetro/china(Tazza, bidet, e lavabo)lo stesso come già anticipato nel precedente quesito viene indicato come vano adibito a bagno ma di fatto non risulta rifinito , al momento l'unico servizio igienico posto al p.Terra è quello realizzato abusivamente posto sul retro dello stabile in adiacenza.

la tipologia dei materiali e le stesse rifiniture inducono il sottoscritto a ritenere che all'interno dell'unità imm.re di cui in oggetto in passato siano stati eseguiti lievi e parziali interventi di manutenzione conservativa .

Porte in legno tamburato , finestre in Alluminio Bianco con vetro camera , Persiane in Alluminio di colore verde , Impianti tecnologici :(elettrico ,idraulico ed termico,) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcune certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione **********

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

L'impianto termico risulta assente il riscaldamento al momento viene garantito da un camino presente nel Vano cucina, mentre all'interno dei restanti vani abitativi non risulta collocato alcun tipo di radiatore e/o tipologia tecnologica tale da garantire il suo eventuale riscaldamento .
L'appartamento non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene garantito verosimilmente attraverso allaccio ad un recipiente e/o ad una bombola di gas GPL una bombola posta all'esterno di cui il c.t.u. non ha potuto prenderne visione ed accettarne la reale ubicazione.
L'ACS nel servizio igienico interno e nel vano cucina viene presumibilmente garantita da boiler elettrici ma in ogni caso non attraverso Caldaia Murale di cui il c.t.u. non ne ha constatato la presenza.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.**********
Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .
Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno con serratura del tipo tradizionale.
Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso il sottoscritto ha constato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti in parte da probabili perdite sul terrazzo di copertura ed in parte riconducibili a fenomeni di umidità per capilarizzazione (risalita)
si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il sufficiente stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.)
si precisa altresì che l'area eserena (veranda coperta) risulta al momento semplicemente rifinita con uno strato di manto bituminoso priva di pavimentazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/05/2005** al **20/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 1155, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano T
Dal **20/06/2006** al **13/06/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 1155, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 619,75 Piano T

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 **** Omissis **** risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene individuato catastalmente con il sub. 5 .
L'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

DATI CATASTALI

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1155	5		A2	5	5	126 mq	619,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da una prima verifica eseguita in loco e conseguente riscontro cartaceo , lo stato dei luoghi trova una esatta rispondenza con quanto grafizzato sulla scheda planimetrica depositata agli atti presso il N.C.E.U. con i dati censuari riportati in atti e quanto rappresentatop negli atti redatti e depositati presso L'ufficio tecnico del Comune di Ardea . Tuttavia occorre precisare che a seguito del sopralluogo il c.t.u. ha potuto accertare la presenza piccoli manufatti ed accessori presenti al Piano terra e al Livello Interrato eseguiti in completa difformità all'ultimo atto autorizzativo in ordine di tempo, ovvero PdC. in Sanatoria n° 8790/2006 L'acquisizione dei dati metrici riferiti all'unità in ambito di sviluppo esterno ed interno c'ha restituito un esatto stato dei luoghi nel quale oltre alla porzione abitativa dislocata al Piano Terra riferita al piano Stradale , attualmente nello stesso corpo di fabbrica sono presenti piccole porzioni di unità accessorie adibite nella maggior parte dei casi a loc. Magazzini , Ripostigli , locali di sgombero , oltre ad una piccola porzione posta al piano terra in adiacenza al corpo di fabbrica , quest'ultima utilizzata attualmente come Loc. Servizio Igienico (Bagno). OCCORRE PRECISARE E RIBADIRE CHIARAMENTE CHE TRATTASI DI UNITA' ACCESSORIE , LE QUALI NONOSTANTE LA LORO COLLOCAZIONE SEMINTERRATA RISPETTO AL PIANO STRADALE E LE LORO RIDOTTE DIMENSIONI IN OGNI CASO SONO PORZIONI REALIZZATE IN COMPLETO ASSENSO DI ATTI URBANISTICI E PERTANTO DI NATURA ABUSIVA . PORZIONI QUEST'ULTIME NON OGGETTO DI EVENTUALI ADEGUAMENTI URBANISTICI AL CONTRARIO SOGGETTE ALLA LORO RIMOZIONE E RIPRISTINO IN BONIS DELLO STATO DEI LUOGHI , IN PERFETTA CONFORMITA' A QUANTO DICHIARATO E LEGGITTIMATO CON IL PROGETTO GRAFICO RILASCIATO UNITAMENTE AL PdC IN SANATORIA. In ragione di quanto accertato e descritto , fermo restando quanto previsto dall'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. 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 porzioni dell'edificio , il loro sviluppo in termini di Superficie e volume , di fatto in netto contrasto con il progetto approvato. Avendo cura nella stesura delle Nota peritale di evidenziare attraverso campiture e diverse colorazioni in sub-ordine alle opere di cui il c.t.u. ne ha accertata la difformità , per quest'ultime le superfici e i Volumi in assenza di Norme attuative devono essere ricompresi 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 : PIANO TERRA un incremento di superficie costitutito dalla realizzazione di un piccolo manufatto posto in aderenza collocato sul retro dello stabile in corrispondenza di una scalinata realizzato in opera muraria e sovrastante copertura con falda Inclinata adibito ad uso Residenziale (servizio igienico) rifinito esternamente con intonaco e Tinta mentre internamente si presenta rifinito con pavimentazione e rivestimento in ceramica con elementi in vetro china (lavabo, Bidet, tazza doccia) avente le seguenti dimensioni interne 3.16 x 1.40 ed una altezza media di 2.20 dalla quota pavimento per una superficie Utile interna di 4.42 mq. . PIANO INTERRATO LIVELLO S1. 1) LOC. Magazzino/Deposito campito con colore azzurro , situato sul margine estremo del

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

fabbricato , in corrispondenza della Camera da letto sovrastante lo stesso risulta essere stato ricavato attraverso lo scavo e l'asportazione di parte del terreno sottostante l'abitazione , delimitato su tre lati da parete in contro-terra presenta sul lato principale una parete di chiusura con porta di accesso e n° 2 aperture finestrate. il locale utilizzato quale loc. di sgombero non presenta rifinitura di alcun pregio , più semplicemente pareti ad intonaco e pavimento in massetto cementizio. L'entità in termini di dimensioni tenuto conto che presenta una pianta irregolare sviluppa in largh. circa 2.60 sulla parete più corta e 5.35 sul lato più lungo mentre in lungh. una dimensione di ml. 4.60 il tutto per una superficie utile interna di circa 18,26 mq. 2) Loc. Rip./Deposito campito con colore rosso , detto immobile nello stato dei luoghi si suddivide in due porzioni entrambi collegate internamente da una piccola scale a piroli. a differenza del precedente locale descritto al Punto 1 quest'ultimo locale è stato ricavato dalla chiusura perimetrale del preesistente colonnato , costituito da cielo a terra con pilastri in cemento posti a sostegno dell'abitazione e più in particolare della veranda coperta. il primo locale posto ad un livello pari al terreno sottostante si presenta rifinito ed apparentemente posto per un uso igienico , considerato che presenta rivestimento e pavimentazione in ceramica elementi in vetro china e doccia compreso un termo arredo . il locale sovrastante campito con colore giallo come anticipato dispone di un accesso ridotto attraverso una scala a piroli presente nel vano igienico , nonchè di una porta di accesso presente nel colonnato sul lato opposto ad un livello leggermente più alto rispetto al piano di campagna sottostante. si ritiene opportuno precisare che mentre i locali descritti nel punto 1 e quello adibito a servizio igienico presentano una altezza rispettivamente di mL.2.70 e di 2.30 , il locale intermedio utilizzato prettamente come ripostiglio presenta una altezza limitata ridotta con una quota iniziale di ml. 1.80 dalla porta di accesso per un tratto ridotta ulteriolmente sino ad una latezza di ml. 1.53 per la restante porzione , rifinito anch'esso con pavimentazione aperture finestrate e porta in metallo. entrambi presentano una dimensioni di: 6.60 mq. per il Loc. Igienico e di 16,80mq per il loc. ripostiglio Quanto accertato risulta in netto contrasto con quanto riportato nell'elaborato grafico a seguito del quale in data 14/03/2006 il Comune di Ardea rilasciò regolare Concessione Edilizia n° 8790 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 possano prevedere 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 e/o modifica ripristinando lo stato dei luoghi e comunque concordandone l'intervento e l'iter con l'ufficio tecnico. Il c.t.u. per le motivazioni sopra esposte avendo certezza su un loro diniego nella definizione e regolamentazione urbanistica , ritiene opportuno se non necessario che gli eventuali aggiornamenti catastali siano redatti ed eventualmente depositati solo dopo aver dato seguito qualora sussistano e/o intervengano nel tempo norme e piani attuativi che permettano la regolamentazione dei manufatti rilevati dal c.t.u. per i quali al momento non vi è al cun titolo autorizzativo. La Cura nello sviluppo grafico tra lo stato progettuale e quello preesistente si è reso necessario al fine di poter delineare con chiarezza lo stato progettuale da quello attuale , ovvero la messa in evidenza di tutte le opere difformi per le quali non sussiste se non l'alternativa della messa in rispristino dello stato dei luoghi così come approvato sul grafico di progetto: 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. 34 bis e l'art. 37 ,non possono dare seguito ad una regolamentazione parziale e/o totale delle opere difformi accertate dal sottoscritto . La dimostrazione dei volumi in incremento dovuti alle difformità del piano terra non permette di applicare l'art.34 bis nella sua totalità limitando tale intervento alla sola eccedenza accertata. Pertanto le difformità descritte ed accertate dal ctu. documentate e comprovate da idoneo materiale fotografico meglio descritta ed evidenziata anche da tavole grafiche esplicative non possono prevedere in alcun modo l'eventuale possibilità di recupero

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

urbanistico e ne tanto meno una eventuale regolarizzazione progettuale, la stessa dovrà pertanto essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso la stesura di un computo metrico estimativo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario e comunque volto all'eliminazione dei volumi e/o dei locali anche attraverso la rimozione delle aperture e la loro sostituzione con parete muraria tale da impedirne l'accesso . 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) . Di fatto 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 sotto la sua completa responsabilità 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 ripristino dei luoghi .

PRECISAZIONI

si ribadisce quanto già descritto ed esplicato nel quesito precedente ovvero:
sulla predetta porzione imm.re il c.t.u. ha rilevato la presenza di piccole porzioni realizzate in completa assenza di atti autorizzativi per le quali vista la vigente norma attuativa in materia urbanistica , si dispone e si da atto all'eventuale aggiudicatario l'obbligo di rimozione e di completo ripristino in adeguamento a quanto di fatto assentito e rilasciato con il PdC in sanatoria in atti.
Il c.t.u. sottolinea ancora una volta di ritenersi 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 ripristino dei luoghi .

PATTI

nessuna precisazione da fare

STATO CONSERVATIVO

Come anticipato nel quesito dei dati generati descrittivi la porzione oggetto del procedimento in atti risulta dislocata all'interno di un corpo di fabbrica ad uso prettamente residenziale di natura e tipologia economica costituito vista l'epoca di realizzazione risalente agli anni 1970/75 molto probabilmente con struttura portante MISTA con pareti realizzata mediante maschi murari solai in latero cemento elementi in aggetto con pilastrature in CLS copertura Piana a terrazzo praticabile accessibile

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

dall'esterno mediante la presenza di una scala posta in aderenza al corpo di fabbrica . Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, e così come da documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi e il grado di manutenzione , il c.t.u. non ha potuta fare a meno di visionare fenomeni di infiltrazione , sul solaio di copertura, umidità su alcune porzione della pareti perimetrali portanti , evidenti e preoccupanti fenomeni di carbonatazione e discgregamento di elementi strutturali portanti in CLS (Pilastro veranda coperta esterna adiacente alla medesima porzione abitativa. Vizi evidenti che impongono nell'immediato un intervento di risanamento conservativo , in tempi relativamente brevi. Diversamente il perdurare di tale situazione soprattutto per quanto concerne l'elemento strutturale in calcestruzzo potrebbe portare ad un punto di non ritorno ovvero ad una instabilità strutturale con conseguente cedimento dell'elemento , rendendo così lo stabile non più fruibile . L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione , tuttavia nonostante lo stato di rifinitura lievemente sufficiente costituito da elementi e materiali economici , la predetta porzione previo gli interventi specifici su alcune problematiche descritte in precedenza la porzione abitativa può definirsi quanto meno agibile ed abitabile. Dal sopralluogo non sono emersi dettagli evidenti da cui poter ricostruire eventuali opere e/o interventi totali o parziali di restauro , sono presenti al suo interno materiali di epoca recente (PAVIMENTI E infissi) che lasciano presagire che nel tempo siano stati eseguiti piccoli interventi di miglioria estemporanei e peraltro di pessima risoluzione architettonica. la pavimentazione appare semplicemente distribuita sulla superficie abitativa senza alcuna accortezza presenta vizi ed una posa in opera di pessima rifinitura cosi come gli infissi di scarsa qualità , alluminio con profilato standar senza taglio termico. Nel merito l'unità abitativa, e più in particolare i singoli vani dislocati al suo interno presentano una definizione e conseguente posa in opera di materiali di scarsa qualità fermo restando la presenza di una evidente diversificazione tra i vari ambienti che costituiscono nella sua enTità la suddetta porzione abitativa UNIFAMILIARE. La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale presente nella zona giorno risulta costituita da piastrelle in monocottura di media dimensione con tonalità chiara verosimilmente di colore Beige mentre negli altri ambienti la pavimentazione è sempre realizzata con il medesimo materiale ma con tonalità sul Rosa Chiaro . I rivestimento nel vano cucina è costituito da semplici piastrelle di colore Bianco , al contrario nel vano abidito ed indicato quale servizio igienico della porzione abitativa , lo stesso si presenta privo di rivestimento e ancor più privo degli elementi essenziali a far si che lo stesso possa definirsi bagno. in sintesi sulla pianta planimetrica lo stesso viene destinato ad uso (Bagno) mentre nello stato di fatto così come da documentazione fotografica comprovante il reale stato dei luoghi viene comunemente utilizzato come rip. . In effetti l'unico servizio igienico posto a diretto utilizzo della medesima porzione risulta essere quello presente all'esterno dell'abitazione sul retro in aderenza. Per quanto concerne il vano interno adibito a Bagno secondo indicazioni grafiche il c.t.u. vista l'enorme presenza di materiale depositato al suo ilterno non è stato in grado di poter quanto meno accertare l'eventuale presenza della schermatura dell'impianto idrico di adduzione e di scarico, si presuppone che la stessa ci sia ma il c.t.u. non ne è sicuro. La porzione esterna (Veranda Coperta) presenta una rifinitura parziale ovvero semplicemente una lastra di manto bituminoso la stessa al fine di renderla fruibile necessita della finitura privo posizionamento del massetto e sovrastante pavimentazione in ceramica del tipo ingelivo trattandosi di ambiente esterno. Porte interne del tipo tamburate con tonalità beige chiaro portone d'ingresso il legno con pannello bugnato di manifattura artigianale con serratura semplice senza particolari accorgimenti anti-infrazione. Finestre in alluminio profilo R40 colore Bianco con vetro camera senza taglio termico . Infissi esterni costituiti nella sua totalità da persiane anch'esse in alluminio R40 con colore verde . : Considerata la precaria se non totale assenza di manutenzione conservativa il c.t.u. da atto che per quanto concerne gli impianti tecnologici ritiene plausibile che : L'IMPIANTO ELETTRICO, è da ricondurre quasi certamente al periodo di realizzazione dello stabile ovvero tra il 1970/75 pertanto si configura un impianto del tipo a fil-tubo non sfilabile e di fatto antecedente all'entrata in vigore delle vigente normative 373 e smi. da ritenersi più semplicemente obsoleto tuttavia per correttezza pur non essendo a norma lo stesso risulta perfettamente funzionante . IMPIANTO IDRICO, il c.t.u. come già anticipato ha preso visione del solo impianto presente nel vano cucina , risalente quasi certamente alla data di realizzazione dello stesso manufatto , il c.t.u. non ha riscontrato elementi e/o opere che possa far pensare ad interventi di recente esecuzione, di fatto è possibile che le condutture di adduzione e scarico

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

siano costituite da Canne Zincate e scarico del tipo in Ghisa o eternit. questi erano i materiali utilizzati all'epoca di realizzazione del manufatto. IMPIANTO TERMICO , Il c.t.u in merito all'impianto termico da atto e conferma che lo stesso risulta ASSENTE , nella verifica degli spazi interni (VANI) e di quelli esterni così come peraltro si evince dalla documentazione fotografica allegata alla nota peritale non vi è alcuna presenza di elementi radianti (PIASTRE) e ne tanto meno di caldaia e 7o Boiler elettrico idoneii al riscaldamento dell'abitazione e alla produzione di ACS . l'unico elemento preposto alla produzione di aria calda è costituito da un vecchio camino posto all'interno del Vano Cucina. quest'ultimo naturalmente in grado di poter riscaldare il solo vanbo Cucina ma di fatto insufficiente a poter garantire il riscaldamento e il raggiungimento della temperatura minima in ogni vano. il c.t.u. precisa di non aver visto nessun altra tecnologia in grado di sostituire e /o garantire il riscaldamento durante il periodo invernale e ne tanto meno durante il periodo estivo. la presenza di impianti tecnologici obsoleti ed altresì la totale assenza di alcuni di essi certifica altresì il mancato possesso di certificazioni di regolare esecuzioni quest'ultime rese necessarie con l'avvento della 373 e smi in ambito di realizzazioni di impianti ex novi, di fatto non calzanti con quanto accertato in sede di verifica e sopralluogo. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , sono evidenti in alcuni punti (soffitto e pareti perimetrali) fenomeni di muffe e macchie provenienti da infiltrazioni di acquee meteoriche e da umidità di risalita. nonostante i vizi le manchevolezze e la necessità a giudizio del c.t.u. di intervenire con opere di restauro conservativo su alcune parti specifiche dello stabile , la porzione abitativa pur presentandosi in condizioni di sufficiente rifinitura ,non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, perfettamente abitabile, fermo restando la realizzazione di piccole opere volte a garantire un servizio igienico interno e quanto meno un sufficiente impianto di riscaldamento invernale. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.

PARTI COMUNI

sulla base di quanto descritto e stabilito e peraltro riportato nell'atto di compravendita ed esattamente al termine del punto PRIMO nel quale le parti stabiliscono concordamento e sottolineano che nella suddetta vendita viene altresì ricompresa l'area antistante lo stabile .
il c.t.u. a maggior ragguaglio riporta testualmENte quanto di fatto trascritto e trasferito a seguito di atto di COMPRAVENDITA :
Nella presente vendita è altresì ricompresa la comproprietà dell'area adibita a corte e comune anche agli appartamenti
distinti in Catasto al fl. 49, p.lla 1155, coi subb. 2, 3 e 4, a sua volta distinta in Catasto al fl. 49, p.lla 1155 sub.6..
SUB. 6 ATTUALMENTE SOPPRESSO E SOSTITUITO CON IL SUB. 501 bene comune EVIDENZIATO ATTRAVERSO UN NUOVO ELABORATO GRAFICO RESOSI NECESSARIO A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DEL FRAZIONAMENTO E CONSEGUENTE COSTITUZIONE DELLA PART.LLA 1446 PRESENTE IN ATTI AL c.t. E SULL'ESTRATTO DI MAPPA .

La porzione immobiliare in oggetto è stata venduta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù, con la proporzionale quota di diritti ed oneri condominiali quali stabiliti dalla legge e/o dal Regolamento di Condominio vigente per il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte e, insomma, coi diritti ed oneri inerenti tutti.

il c.t.u. in merito agli oneri ed ai diritti citati sull'Atto di Compravendita, presume che non sia state stilate specifiche tabelle millesimali , considerato che il notaio si limita a citare l'esistenza di diritti di natura condominiale e non le quote , in particolare quelle eventualmente a carico della porzione abitative

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

oggetto del procedimento in atti.

si può facilmente ipotizzare vista la natura dei diritti e delle servitù citate e trasferite che le aree circostanti costituite da ingresso e camminamenti pedonali così come quelle destinate a parcheggio e spazi di manovra siano a imputare nel diritto di quota pari alle proprietà presenti nel complesso ovvero 1/4 ciascuno così come anche le spese di manutenzione è plausibile che siano suddivise in ragione delle proprietà immobiliari ad esso ricondotte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, provenienti da livelli usi civici beni ambientali e paesaggistici.

ad esclusioni delle sole servitù attive e passive trasferite con atto descritte nel precedente quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura mista(blocchi di tufo e C.A.), solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile di uso esclusivo dell'immobile. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e risulta parzialmente agibile a causa di alcuni interventi di restauro conservativi che il c.t.u. ritiene necessari in ragione di quanto visionato e documentato nonché descritto in uno dei precedenti quesiti. Le rifiniture si possono riassumere come appresso: Fondazioni: in C.A. presumibilmente plinti Esposizione: lo stabile presenta una dislocazione su tutti e quattro i lati di conseguenza una esposizione globale (Nord, Sud, Est, ed Ovest)nello specifico (Est,sud-Est, Sud e Sud.Ovest) per camera , bagno e cucina mentre ((est,Nord-Est, Nord Nord-Ovest) per la camera da Letto e il soggiorno Altezza Interna Utile: ml.2.80 Str. Verticali: pareti portanti in blocchi di tufo travi di collegamento perimetrali in CLS. rifinite ad intonaco Solai: in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera Copertura : a terrazzo Praticabile accessibile solo ed esclusivamente dall'esterno mediante una scale posta a margine del fabbricato. Manto di Copertura : Guaina con sovrastante pavimentazione L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene garantito quasi certamente attraverso l'ausilio della a GPL bombola posta all'esterno del terrazzo o nelle immediate vicinanze. L'ACS non risulta presente all'interno dell'unità abitativa, preso atto che il vano deputato a tale scopo indicato graficamente anche sull'elaborato grafico risulta non rifinito ed utilizzato attualmente come loc. Ripostiglio, il servizio igienico presumibilmente destinato all'utilizzo della porzione è stato collocato all'esterno non accessibile dall'interno e come già ampiamente esplicato trattasi di appendice abusiva per la quale il c.t.u. ne dispone la rimozione e il ripristino in bonis dello stato dei luoghi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario. il servizio igienico dovrà essere ripristinato all'interno dell'abitazione all'interno del vano preposto. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , anche se in più punti gli stessi presentano disgregamneto della tinta e macchie di presunte percolazioni .********** Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità , anch'esse in alcune parti nella fatti specie nel vano letto adiacente la cucina /tinello si denota un'ampia zona in cui l'intonaco risulta sgretolato con rigonfiamento fenomeni da ricondurre quasi certamente ad una risalita di umidità dal terreno sottostante . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in Legno massello con pannello bugnato , con serratura senza alcun tipo di prevenzione anti-infrazione .

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, lo scarso stato di conservazione in cui verte l'intera unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) in merito alle aree esterne la suddetta unità imm.re dispone di ampia superficie paria circa 700/720 superficie distribuita maggiormente sul lato frontale rispetto all'ingresso nel quale la stessa viene utilizzata come camminamento pedonale ed in parte sul lato opposto nella quale la stesa ha una destinazione d'uso come area di sosta e di manovra perso atto che a ridosso è presente un passaggio carrabile dal quale è possibile accedere e parcheggiare le autovetture. il c.t.u. tiene a precisare quanto già delineato e meglio esplicato nel quesito "PARTI COMUNI" nel quale si da atto di quanto riportato e trasferito mediante rogito notarile , ovvero l'area di sedime censita in atti al momento della stipula come sub. 6 oggi identificata come sub. 501 a seguito della riduzione del BCNC altro non è che un area da ricondurre ad un bene di natura condominiale nel quale in mancanza di specifiche tabelle di proprietà (Millesimi) non trascritti neanche sul rogito può ricondursi ad una quota paritaria nel caso specifico ad 1/4 dell'intero dovuto al fatto che l'area di sedime attualmente risulta asservita alle 4 unità ricomprese al suo interno. superficie in parte presente sull'ingresso dell'abitazione a ridosso della rampa di accesso al piano S1. in parte in aderenza alla sede comuna ed in parte sul retro dello stabile . il tutto come da pianta planimetrica esplicativa. Le rifiniture si possono riassumere come appresso: Fondazioni: in C.A. presumibilmente con plinti Esposizione prevalente lato Ingresso pedonale : Est- Sud/est Altezza Interna Utile: Abitazione H. ml.2,80 Str. Verticali: pareti portanti - Pareti divisorie interne in laterizio rifinite ad intonaco e tinta Solai: in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera Copertura : a Terrazzo praticabile - pavimenti interni costituiti da piastrelle in ceramica di diversa tonalità nella zona giorno e nella zona Notte , - rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,50/1.60 in corrispondenza dellla Cucina mentre nel vano indicato da progetto ad uso igienico il rivestimento non è presente ; - infissi in alluminio bianco profile R40 non a taglio termico a due battenti anta-ribalta , completi di vetri a doppio strato e di ferramenta di discrete qualità posti in opera presumibilmente in occasione dell'intervento di ristrutturazione parziale . - infissi esterni con persiane in alluminio colore verde stesso profile ; - bussole in legno tamburate complete di ferramenta; - pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; - apparecchi igienico sanitari non presenti ; Impianti: - impianto elettrico sottotraccia tipo fil tubo ; - impianto termico inesistente sosituito parzialmente da un camino tradizionale posto all'interno del Vano Cucina ; - produzione di ACS non presente .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da sopralluogo ed a seguito di accesso eseguito in presenza del delegato del G.E. il c.t.u. precisa così come dichiarato dall'esecutato sul verbale di sopralluogo che la medesima unità abitativa al momento risultra nella disponibilità
sua e dei suoi familiari .

tUttavia così come si evince dalla documentazione fotografica e sempre su sua dichiarazione al momento detta unità viene utilizzata semplicemente come annesso accessorio con una destinazione a Loc. Magazzino .
fermo restando quanto affermato dall'esecutato il c.t.u. ha dato seguito ad un riscontro ed accertamenti mirati presso l'Agenzia delle Entrate al fine di poter escludere o evidenziare eventuali atti e/o contratti di locazione ancora in essere eventualmente opponibili alla procedura esecutiva.
Dalle verifiche eseguite tramite consultazione informatica su dichiarazione del responsabile il c.t.u. precisa che allo stato attuale a carico dell'esecutato non emerge per il medesimo immobile non risulta

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

depositato nessun tipo di contratto di locazione .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/05/2006** al **20/06/2006**	**** Omissis ****	**Verbale di Conciliazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Roma	19/12/2003	4240	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RR.II. Roma 2	03/08/2004	27708	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/06/2006** al **13/06/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Oliva	20/06/2006	20614	13278
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RR.II. Roma 2	26/06/2006		24856
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

così come da relazione preliminare agli atti non risultano atti successivi alla data di pignoramento .
il c.t.u. ha dato seguito alla richiesta ed acquisizione di una copia dell'Atto di compravendita del Bene esecutato , provvedendo all'invio telematico unitamente alla Nota Peritale.

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione Mutuo
  Iscritto a Roma il 08/05/2009
  Reg. gen. 8360 - Reg. part. 8360
  Quota: 1/1
  Importo: € 164.611,44
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 82.305,72
  Rogante: notaio A. Oliva
  Data: 08/05/2009
  N° repertorio: 24760
  N° raccolta: 14473
  Note: derivante da Concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni

Trascrizioni

- **pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 15/02/2023
  Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5379
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: derivante da Concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel rimuovere le ISCRIZIONI A FAVORE (IPOTECA VOLONTARIA) E LE TRASCRIZIONI CONTRO 8PIGNORAMNETO IMMOBILIARE e, 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 PARI A CIRA 3300/400 CADAUNO .

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Ardea destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ed esattamente la part.lla 1155 secondo le seguenti specifiche:

quota parte pari ad mq. 725 rispondenti al 62% dell'intero in zona C4;
quota parte pari ad mq. 439 rispondenti al 38% dell'intero in zona F2;

Zona PRG C4 : riguarda zone di espansione denominata "BANDITELLA ALTA" IFT . 0,40 MC/MQ I.F. 0,60 mc/mq H.max.9.,00 ml
per una specifica più dettagliata si allega stralcio del regolamento attuativo .

Zona PRG F2 : riguarda zone Adibite a servizio Pubblico nello specifico "verde pubblico di quartiere)
per una specifica più dettagliata si allega stralcio del regolamento attuativo .

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.

Per l'immobile di che trattasi il Comune di ARDEA in data 09/03/2066 ha rilasciato regolare Concessione Edilizia pratica edilizia 8790/2006, al Sig (Iacovino Michelangelo) in forza della richiesta di Condono Edilizio n° 6628/87 DEL 28/03/1987.

All'interno del fascicolo così come da documentazione richiesta e pervenuta al c.t.u. oltre all'elaborato grafico in sanatoria e relativo PdC non sono presenti ulteriori documenti e/o elaborati grafici successivi che ne abbiano modifica la natura , la destinazione d'uso e ne tanto meno i volumi e le superficie assentite rispetto al modello di Condono edilizio.
oltre al rilòascio del PdC in Sanatoria per l'unità abitativa in oggetto non risulta essere stata inoltrata nessuna richiesta di certificato di Agibilità e/o Abitabilità.

Il c.t.u. ritiene che la mancata richiesta e il conseguente non rilascio del certificato sia oggi legato alla presenza di opere difformi realizzate al Piano S1 e al Piano Terra .

Variazioni essenziali che modificano la volumetria e la superficie Utile e Accessoria originaria rendendo di riflesso abusive alcune delle porzioni presenti nell'unità abitativa costituita Interne ed esterne al corpo di fabbrica.**********
opere Difformi ampiamente dettagliate nel precedente specifico quesito.

Al fine di poter disporre l'eventuale regolarizzazione , il c.t.u. assumeva informazioni in merito presso l'ufficio tecnico più esattamente nella persona del Dirigente all'urbanistica, il quale in sub-ordine agli abusi rilevati si r ribadiva l'impossibilità nell'applicare le vigenti norme contenute nel DPR.380/01 trattandosi di opere completamente abusive e nel contempo insanabili , fuori dai termini previsti da tutte le norme Urbanistiche , in esubero di volumi e superficie in relazione alla Zona di PRG al di sotto dei limiti di confine e altresì in aree per quota parte ricadenti in zone di Verde attrezzato ancor più limitanti ed ostative nell'ambito della possibile edificazione a norma di Legge di conseguenza per le stesse occorre intervenire come già anticipato nel precedente quesito con la rimessa in bonis la quale prevede per alcuni abusi la totale chiusura ed inutilizzo di spazzi e volumi posti nella quota di sotto fondazione
mentre per quanto concerne l'abuso posto al Piano terra (Loc. Igienico) esterno per lo stesso si dovrà provvedere alla sua totale rimozione con la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

Per tale motivazione il c.t.u. nell'individuazione del più probabile Valore di mercato prenderà atto dello sviluppo delle superfici così come indicato nel progetto originario approvato escludendo dal calcolo e di fatto dalla valutazione di stima tutte le opere e gli abusi accertati in sede di sopralluogo preliminare .

L'eventuale importo preventivato previsto per l'eliminazione di tali opere verrà computato indicativamente a corpo e non a misura prendendo a riferimento le voci e i valori unitari ricompresi nel prezziario DEI edizione Ottobre 2022 specifico per le opere di restauro e ristrutturazione .

Il tutto al fine di non sfalsare e quanto meno implementare in modo non corretto il valore di mercato della porzione imm.re esecutata.**********
Si ritiene opportuno ribadire che l'acquisizione del bene imm.le all'incanto da la facoltà all'aggiudicatario nei tempi previsti dalla giurisprudenza ovvero nei 120 gg. Successivi all'aggiudicazione di poter procedere a cura e spese del medesimo con un eventuale richiesta presso l'ufficio tecnico, fermo restando che alla data della presente nota peritale non sussistono decreti e Norme che possano dare diritto alla regolamentazione di quanto accertato.

allo stesso nodo nei termini previsti l'aggiudicatario dovrà dare seguito al ripristino in Bonis delle opere abusive descritte per le quali sussiste l'insanabilità mediante la loro totale rimozione con conseguente ripristino secondo il progetto approvato..*********
Occorre precisare che nel combinato comma 6 dell'art. 40 viene chiaramente ribadito sussistono i presupposti per una eventuale sanatoria postumo qualora la ragione di credito sia antecedente all'entrata in vigore della Legge sul condono (47/85 – 724/94-326/03).******
condizione quest'ultima non verificata , considerato che il pignoramento risulta essere stato perfezionato dal creditore in data successiva all'ultima norma sul condono edilizio .

viceversa l'individuazione delle opere abusive , la loro valutazione nei costi e la conseguente decurtazione dal valore di stima , rendono edotto l'esecutato sulla presenza di opere non autorizzate ed altresì nell'obbligo di intervenire successivamente all'aggiudicazione all'incanto con specifici interventi che ne prevedano la loro rimozione ed il completo ripristino secondo quanto precedentemente previsto ed approvato da progetto.

All'interno del fascicolo il c.t.u. ha visionato ed acquisito documentazione progettuale relativa alla realizzazione di un impianto fognario con vasca imhoff e sistema con 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 (PdC In Sanatoria 8790/06)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.

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

- 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 ED ESTERNI REALIZZATI CERTAMENTE REALIZZATI SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI RILASCIO DEL pDc IN SANATORIA AVVENUTO IL 09/03/2006
INTERVENTI SOPRA MENZIONATI ED IN SEGUITO MEGLIO DETTAGLIATI DAL SOTTOSCRITTO PER I QUALI L'ESECUTATO HA OMESSO DI PRESENTARE RICHIESTA ED ATTENDERE L'EVENTUALE ATTO AUTORIZZATIVO.

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 del PERMESSO di COSTRUIRE IN SANATORIA N° 8790/06 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 tutti 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 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 , 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 con ripristino dell'opera allo stato originario .

Nello specifico il c.t.u. ha riscontrato :
PIANO TERRA
un incremento di superficie costitutito dalla realizzazione di un piccolo manufatto posto in aderenza collocato sul retro dello stabile in corrispondenza di una scalinata realizzato in opera muraria e sovrastante copertura con falda Inclinata
adibito ad uso Residenziale (servizio igienico) rifinito esternamente con intonaco e Tinta mentre internamente si presenta rifinito con pavimentazione e rivestimento in ceramica con elementi in vetro china (lavabo, Bidet, tazza doccia) avente le seguenti dimensioni interne 3.16 x 1.40 ed una altezza media di 2.20 dalla quota pavimento per una superficie Utile interna di 4.42 mq. .

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

PIANO INTERRATO LIVELLO S1.

1) LOC. Magazzino/Deposito campito con colore azzurro , situato sul margine estremo del fabbricato , in corrispondenza della Camera da letto sovrastante lo stesso risulta essere stato ricavato attraverso lo scavo e l'asportazione di parte del terreno sottostante l'abitazione , delimitato su tre lati da parete in contro-terra presenta sul lato principale una parete di chiusura con porta di accesso e n° 2 aperture finestrate.
il locale utilizzato quale loc. di sgombero non presenta rifinitura di alcun pregio , più semplicemente pareti ad intonaco e pavimento in massetto cementizio.
L'entità in termini di dimensioni tenuto conto che presenta una pianta irregolare sviluppa in largh. circa 2.60 sulla parete più corta e 5.35 sul lato più lungo mentre in lungh. una dimensione di ml. 4.60 il tutto per una superficie utile interna di circa 18,26 mq.

2) Loc. Rip./Deposito campito con colore rosso , detto immobile nello stato dei luoghi si suddivide in due porzioni entrambi collegate internamente da una piccola scale a piroli.
a differenza del precedente locale descritto al Punto 1 quest'ultimo locale è stato ricavato dalla chiusura perimetrale del preesistente colonnato , costituito da cielo a terra con pilastri in cemento posti a sostegno dell'abitazione e più in particolare della veranda coperta.
il primo locale posto ad un livello pari al terreno sottostante si presenta rifinito ed apparentemente posto per un uso igienico , considerato che presenta rivestimento e pavimentazione in ceramica elementi in vetro china e doccia compreso un termo arredo .
il locale sovrastante campito con colore giallo come anticipato dispone di un accesso ridotto attraverso una scala a piroli presente nel vano igienico , nonchè di una porta di accesso presente nel colonnato sul lato opposto ad un livello leggermente più alto rispetto al piano di campagna sottostante.
si ritiene opportuno precisare che mentre i locali descritti nel punto 1 e quello adibito a servizio igienico presentano una latezza rispettivamente di mL.2.70 e di 2.30 , il locale intermedio utilizzato prettamente come ripostiglio presenta una altezza limitata ridotta con una quota iniziale di ml. 1.80 dalla porta di accesso per un tratto ridotta ulteriolmente sino ad una latezza di ml. 1.53 per la restante porzione , rifinito anch'esso con pavimentazione aperture finestrate e porta in metallo.
entrambi presentano una dimensioni di: 6.60 mq. per il Loc. Igienico e di 16,80mq per il loc. ripostiglio

Quanto accertato risulta in netto contrasto con quanto riportato nell'elaborato grafico a seguito del quale in data 14/03/2006 il Comune di Ardea rilasciò regolare Concessione Edilizia n° 8790

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 possano prevedere 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 e/o modifica ripristinando lo stato dei luoghi e comunque concordandone l'intervento e l'iter con l'ufficio tecnico.

Il c.t.u. per le motivazioni sopra esposte avendo certezza su un loro diniego nella definizione e regolamentazione urbanistica , ritiene opportuno se non necessario che gli eventuali aggiornamenti catastali siano redatti ed eventualmente depositati solo dopo aver dato seguito qualora sussistano e/o intervengano nel tempo norme e piani attuativi che permettano la regolamentazione dei manufatti

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a300857214930002a5cd4

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

rilevati dal c.t.u. per i quali al momento non vi è alcun titolo autorizzativo pertanto al momento non si rende necessaria nessuna modifica e/o aggiornamento della scheda planimetrica visto che per la stessa non sussistono modifiche nelle superficie ad incremento e ne tanto meno modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi .

La Cura nello sviluppo grafico tra lo stato progettuale e quello preesistente si è reso necessario al fine di poter delineare con chiarezza lo stato progettuale da quello attuale , ovvero la messa in evidenza di tutte le opere difformi per le quali non sussiste se non l'alternativa della messa in rispristino dello stato dei luoghi così come approvato sul grafico di progetto:

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. 34 bis e l'art. 37 ,non possono dare seguito ad una regolamentazione parziale e/o totale delle opere difformi accertate dal sottoscritto .
La dimostrazione dei volumi in incremento dovuti alle difformità del piano terra non permette di applicare l'art.34 bis nella sua totalità limitando tale intervento alla sola eccedenza accertata.
Pertanto le difformità descritte ed accertate dal ctu. documentate e comprovate da idoneo materiale fotografico meglio descritta ed evidenziata anche da tavole grafiche esplicative non possono prevedere in alcun modo l'eventuale possibilità di recupero urbanistico e ne tanto meno una eventuale regolarizzazione progettuale, la stessa dovrà pertanto essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso la stesura di un computo metrico estimativo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario e comunque volto all'eliminazione dei volumi e/o dei locali anche attraverso la rimozione delle aperture e la loro sostituzione con parete muraria tale da impedirne l'accesso .
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) .

Di fatto 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 sotto la sua completa responsabilità 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 ripristino dei luoghi .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

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 nello stato dei luoghi altro non è che un corpo di fabbrica a destinazione residenziale UNIFAMILIARE , su un unico livello apparentemente non presenta oneri e vincoli di natura condominiale e di riflesso nessuna quota riconducibile a specifiche tabelle millesimali di proprietà.
Occorre tuttavia ribadire così come già descritto in uno dei precedenti quesiti che l'unica zona delineata quale BCNC ricade nell'area circostante i due stabile costituita da piancito estreno (camminamenti , marciapiedi , aree di sosta e di manovra, quest'ultima descritta e riportata nell'atto di compravendita con il Sub. 6 . oggi a seguito di frazionamneto e riduzione di corte censita con il sub. 501 come da elaborato grafico .
nell'atto il notaio fa una specifica menzione riportando a margine del punto uno i diritti e le servitù in capo al venditore e conseguentemente trasferendo i medesimi al nuovo acquirente (esecutato) .
Diritti che non vengono specificati con quote millesimali ma più verosimilmente riconducibili ad una quota parte dell'intero pertanto trattandosi di un'area fruibile da numero 4 unità abitative è verosimilmente plausibile che la quota spettante sia da ritenersi 1/4 del suo intero .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T
  DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ARDEA (RM) Loc. BANDITELLA in Via CONVOLVOLI N° 7 . La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area discretamente urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccole palazzine e/o villini con unità (tri, quadri e penta familiari). In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è ricompresa in un complesso abitativo nel quale oltre alla porzione imm.re esecutata è presente nel medesimo lotto ulteriore stabile quest'ultimo costituito da palazzina plurifamiliare su due livelli . per quanto attiene allo stabile oggetto del procedimento lo stesso è riconducibile ad un unica porzione abitativa del tipo "UNIFAMILIARE" dislocata su un unico livello P.T: con spazi di ingresso con accesso pedonale e carrabile costituito nello stato di fatto da ampio piancito esterno individuato e censito in catasto Urbano con il sub. 501 (corte Comune) ai rispettivi due corpi di Fabbrica descritti in precedenza per una estensione di superficie pari a circa 720 mq. Il Fabbricato (Unifamiliare) nello stato progettuale è composto da un Piano terra con sovrastante Lastrico Solare accessibile dall'esterno mediante un ampia scala adiacente la struttura. nello stato dei luoghi l'immobile complice anche la sua collocazione posta a margine di un terreno scosceso si presenta costituita verosimilmente così come descritta e grafizzata sull'elaborato progettuale approvato , tuttavia in ragione della collocazione Ubicativa sulla parte esterna in corrispondenza della Part.lla 1446 presenta nel Livello S1 alcune opere difformi così come sul retro . In particolare secondo il grafico ed in considerazione del dislivello di quota sul lato adiacente la part.lla 1446 doveva persistere una semplice struttura pilastrata a sostegno della porzione abitativa e della veranda esterna entrambi poste a quota 0,00 rispetto al piano stradale di riferimento. Tuttavia, a seguito di verifica eseguita in sede di sopralluogo preliminare comprovata ancor più dalla documentazione fotografica il c.t.u. ha riscontrato la presenza di opere ed interventi eseguiti in assenza di regolari atti autorizzativi. Interventi se pur marginali ma che in ogni caso hanno dato seguito alla realizzazione di piccoli locali accessori adibiti a servizi Igienici, Rip. Magazzino , Cantina ecc. Opere ricavate in parte attraverso la chiusura della pilastrata ed in parte attraverso l'asportazione del Terreno sottostante il corpo di fabbrica, mentre per il loc. Igienico posto al Livello PT. quest'ultimo è da configurarsi in un semplice

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

ampliamento in aderenza a fabbricato esistente. Il c.t.u. al fine di una migliore definizione di quanto poc'anzi descritto ha provveduto alla redazione di un elaborato grafico sulla quale sono state individuate le porzioni e i manufatti irregolari per i quali si provvederà ad una loro ampia descrizione in seguito nel quesito specifico . Il corpo di fabbrica in cui trova dislocazione la porzione Imm.re esecutata ricade all'interno della fascia Suburbana oggetto di interventi di lottizzazioni e realizzazione di tipologie abitative in Villini Uni-Plurifamiliari. **** Zona adeguatamente urbanizzata con opere primarie e secondarie . A ridosso dell'unità abitativa esecutata e nelle immediate vicinanze sono totalmente assenti attività di natura commerciale piccola e media, altresì infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio in zone limitrofe facilmente raggiungibili.********** Lo stabile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, preso atto che lo stesso risulta essere stato edificato tra il 1970/76 epoca dichiarata sul Mod. di SANATORIA e a sguito del quale non risultano interventi di restauro con data certa . il c.t.u. ha rilevato problematiche di natura strutturale a margine degli elementi Portanti (pilastri) in particolare su un pilastro esterno il quale risulta fortemente ridimensionato dall'azione di carbonatazione dei ferri e del Calcestruzzo . Cosi come internamente sono evidenti fenomeni di Infiltrazione dal solaio di copertura e su porzioni di pareti portanti perimetrali quest'ultime verosimilmente dovute a fenomeni di risalita di acqua per capillarità. Le pareti verticali risultano rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura gli elementi in aggetto (gronde , cornici ,ecc) risultano realizzate con CLS gettato in opera opportunamente intonacato ed anch'esse tinteggiate. La scala esterna di accesso al Piano di copertura (TERRAZZO PRATICABILE) in struttura cementizia risulta rifinita con sovrastante marno mentre il terrazzo calpestabile è rifinito con marmette in graniglia 30x30 . Aperture e vani porta /finestra con telai in alluminio , persiane sterne in alluminio , porta d'ingresso semplicemente in legno con pannello esterno serigrafato (bugnato) il tutto come da documentazione fotografica .********** Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile e da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico è emerso che detto fabbricato risulta essere stato edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria con PdC pratica n°8790/2006 il c.t.u nella verifica degli atti Urbanistici non ha rilevato la presentazione di elaborati grafici riferiti a VCO così come la richiesta e il conseguente rilascio del Certificato di Agibilità relativo al suddetto complesso Imm.re . il c.t.u. a seguito delle verifiche eseguite sul posto durante il verbale di accesso e in relazione alla documentazione Urbanistica acquisita dalla cartella edilizia depositati presso l'ufficio tecnico , ha rilevato la realizzazione d'interventi descritti in precedenza in piena difformità al progetto grafico depositato ed approvato , opere che non hanno modificato la natura della porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti e ne tanto meno incrementato direttamente la superficie ad esso ascritta . gli interventi di natura irregolare come già dichiarato in precedenza hanno dato luogo semplicemente alla costituzione in loco di piccoli manufatti accessori, indipendenti dal corpo di fabbrica principale e per questo facilmente rimovibili senza pregiudicare l'uso e la statica della porzione Imm.re esecutata , più facilmente per i locali accessori posti al Livello S1 (Rip. Magazzino, cantina servizio Igienico) basterà precludere l'accesso con l'asportazione dei vani finestrati e delle porte con pareti in muratura mentre per il Loc. Igienico posto al P.T in aderenza al fabbricato , per quest'ultimo trattandosi di volumetria in ampliamento a quella concessa in Sanatoria sarà necessario provvedere con intervento di completa rimozione. Interventi ed opere per i quali il c.t.u. a seguito di una attenta valutazione economica mediante un computo metrico estimativo provvederà a decurtane il costo dell'intervento dal valore stimato. PRECISAZIONI. Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .********** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste tuttavia un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.********** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1155, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.000,00
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 Banditella Alta : unica fascia 1150/ 1650

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 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 €. 1150 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1650 avremmo quindi:*******
Sup. Abitativa (1150 + 1650/2) = €. 1400 mq.

Al valore unitario determinato 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)**********
Coefficienti di Funzionalità **********
1,00 per Sup. Utili **********
0,50 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 **********
0,80 Cortile , aree giardinate interne **********
Coefficienti di Vetustà **********
0,70 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto*******

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

LOTTO UNICO
Abitazione in Villino UNICO LIVELLO Via Convolvoli 7 Fg.49 Part.lla 1155 Sub.5

Sup. Lorda (Abitazione P.T.P.1°) = mq. 107.19***
Sup.non Resid.(Veranda Coperta) mq. 32,27 x 0.50 = mq. 16.14***
Sup.non Resid.(quota parte 1/4 del cortile esterno) mq. 180,00 x 0.05 = mq. 9.00***
==========
Superficie totale ragguagliata = mq. 132.33***

Superficie totale = mq. 136.05***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****
1,00+1,00+1.00+0,50+1,00+0,90+0,80+0,70= 6.90/10= 0,8625

Valore dell'unità abitativa **********
App.to €1400.00(132.33 mq.)x 0,8625 = €.159 788,47
Importo totale valore Imm.le €. 159 788,47

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 ragione delle opere per le quali non sussistono interventi e norme attuative eseguiti in completa difformità, per le quali il c.t.u. ne ha previsto 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 prendendo a riferimento il Prezziario DEI ultima edizione (2022).

STIMA ANALITICA

LOTTO UNICO
Abitazione in Villino UNICO LIVELLO Via Convolvoli 7 Fg.49 Part.lla 1155 Sub.5

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.

In ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati(area cortilizia) di uso CONDOMINIALE riconducibile ad una quota di appartenenza pari a circa 1/4 dell'intero secondo quanto dichiarato e trasferito da atto di Compravendita all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato e preso atto dei valori definiti e indicati sull'OMI il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo medio mensile pari ad €. 5 al mq. che ricondotto ad una dimensione di riferimento

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

comprensiva della Superficie lorda abitativa escludendo dal calcolo la superficie Accessoria direttamente pertinente alla medesima porzione (Veranda) la stessa ammonta a 107.19 mq. ad un canone mensile medio di € 535.95. canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 535.00***

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 6.420,00**********
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 6.420,00 x 8% = € 513.60
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc) 6.420,00 x 10 % = € 642.00
Sfitto e inesigibilità 6.420,00 x 8 % = € 513.60
==========
Spese medie annue € 1.669.20
Reddito annuo netto : **********
R= R.p.l. -Spese = 6420.00 -1.669.20 = 4.750.80
Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 3%. **********
Vn= R/ r = 4.750.80: 0.03 = € 158.360.00
Importo totale valore Imm.le €.158.360,00

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 ragione delle opere per le quali non sussistono interventi e norme attuative eseguiti in completa difformità, per le quali il c.t.u. ne ha previsto 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 prendendo a riferimento il Prezziario DEI ultima edizione (2022).

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 mai da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

LOTTO UNICO
Abitazione in Villino UNICO LIVELLO Via Convolvoli 7 Fg.49 Part.lla 1155 Sub.5

Fg.49 part.lla 1155 Sub. 5
Categ. A/2 Cl.3 Consist. 5 vani Rend. €.619.75**
Valore Totale Catastale € 104.118,00

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

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

****

2.1 Importo Stima Sintetica = € 159788,47
2.2 Importo Stima Analitica = €. 158360.00
==========
Valore Totale Stima € 318148.47

Valore media di Stima € 318148.47: 2 = € 159 074,23

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: €. 159.000,00(Centocinquantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T	132,33 mq	1.400,00 €/mq	€ 159.000,00		
				Valore di stima:	€ 159.000,00

Valore di stima: € 159.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Piano Terra ripristino dello stato dei luoghi (Demolizione abusi edilizi) ESISTENTI BAGNO ESTERNO A CORPO	4000,00	€
Piano S1 rispristino stato dei luoghi (Chiusura di porte e finestre) con posiz. di blocchi laterizi a totale inutilizzo degli accessori A CORPO	3500,00	€
Piano Terra adeguamento del Vano Bagno (Impianti tecnologici rivestimenti parziali sulle pareti) A CORPO	2500,00	€
Piano Terra intervento di risanamento del pilastro e pavimentazione della veranda A CORPO	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 147.000,00**

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

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

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 16/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale VCA+Scheda (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. Fotografica (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. Grafica individuazione interventi abusivi (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Indicazione Valori OMI (Aggiornamento al 16/06/2023)

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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 Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T
DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ARDEA (RM) Loc. BANDITELLA in Via CONVOLVOLI N° 7 . La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area discretamente urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccole palazzine e/o villini con unità (tri, quadri e penta familiari). In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è ricompresa in un complesso abitativo nel quale oltre alla porzione imm.re esecutata è presente nel medesimo lotto ulteriore stabile quest'ultimo costituito da palazzina plurifamiliare su due livelli . per quanto attiene allo stabile oggetto del procedimento lo stesso è riconducibile ad un unica porzione abitativa del tipo "UNIFAMILIARE" dislocata su un unico livello P.T: con spazi di ingresso con accesso pedonale e carrabile costituito nello stato di fatto da ampio piancito esterno individuato e censito in catasto Urbano con il sub. 501 (corte Comune) ai rispettivi due corpi di Fabbrica descritti in precedenza per una estensione di superficie pari a circa 720 mq. Il Fabbricato (Unifamiliare) nello stato progettuale è composto da un Piano terra con sovrastante Lastrico Solare accessibile dall'esterno mediante un ampia scala adiacente la struttura. nello stato dei luoghi l'immobile complice anche la sua collocazione posta a margine di un terreno scosceso si presenta costituita verosimilmente così come descritta e grafizzata sull'elaborato progettuale approvato , tuttavia in ragione della collocazione Ubicativa sulla parte esterna in corrispondenza della Part.lla 1446 presenta nel Livello S1 alcune opere difformi così come sul retro . In particolare secondo il grafico ed in considerazione del dislivello di quota sul lato adiacente la part.lla 1446 doveva persistere una semplice struttura pilastrata a sostegno della porzione abitativa e della veranda esterna entrambi poste a quota 0,00 rispetto al piano stradale di riferimento. Tuttavia, a seguito di verifica eseguita in sede di sopralluogo preliminare comprovata ancor più dalla documentazione fotografica il c.t.u. ha riscontrato la presenza di opere ed interventi eseguiti in assenza di regolari atti autorizzativi. Interventi se pur marginali ma che in ogni caso hanno dato seguito alla realizzazione di piccoli locali accessori adibiti a servizi Igienici, Rip. Magazzino , Cantina ecc. Opere ricavate in parte attraverso la chiusura della pilastrata ed in parte attraverso l'asportazione del Terreno sottostante il corpo di fabbrica, mentre per il loc. Igienico posto al Livello PT. quest'ultimo è da configurarsi in un semplice ampliamento in aderenza a fabbricato esistente. Il c.t.u. al fine di una migliore definizione di quanto poc'anzi descritto ha provveduto alla redazione di un elaborato grafico sulla quale sono state individuate le porzioni e i manufatti irregolari per i quali si provvederà ad una loro ampia descrizione in seguito nel quesito specifico . Il corpo di fabbrica in cui trova dislocazione la porzione Imm.re esecutata ricade all'interno della fascia Suburbana oggetto di interventi di lottizzazioni e realizzazione di tipologie abitative in Villini Uni-Plurifamiliari. **** Zona adeguatamente urbanizzata con opere primarie e secondarie . A ridosso dell'unità abitativa esecutata e nelle immediate vicinanze sono totalmente assenti attività di natura commerciale piccola e media, altresì infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio in zone limitrofe facilmente raggiungibili.********** Lo stabile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, preso atto che lo stesso risulta essere stato edificato tra il 1970/76 epoca dichiarata sul Mod. di SANATORIA e a sguito del quale non risultano interventi di restauro con data certa . il c.t.u. ha rilevato problematiche di natura strutturale a margine degli elementi Portanti (pilastri) in particolare su un pilastro esterno il quale risulta fortemente ridimensionato dall'azione di carbonatazione dei ferri e del Calcestruzzo . Cosi come internamente sono evidenti fenomeni di Infiltrazione dal solaio di copertura e su porzioni di pareti portanti perimetrali quest'ultime verosimilmente dovute a fenomeni di risalita di acqua per capillarità. Le pareti verticali risultano rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

gli elementi in aggetto (gronde , cornici ,ecc) risultano realizzate con CLS gettato in opera opportunamente intonacato ed anch'esse tinteggiate. La scala esterna di accesso al Piano di copertura (TERRAZZO PRATICABILE) in struttura cementizia risulta rifinita con sovrastante marno mentre il terrazzo calpestabile è rifinito con marmette in graniglia 30x30 . Aperture e vani porta /finestra con telai in alluminio , persiane sterne in alluminio , porta d'ingresso semplicemente in legno con pannello esterno serigrafato (bugnato) il tutto come da documentazione fotografica .********** Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile e da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico è emerso che detto fabbricato risulta essere stato edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria con PdC pratica n°8790/2006 il c.t.u nella verifica degli atti Urbanistici non ha rilevato la presentazione di elaborati grafici riferiti a VCO così come la richiesta e il conseguente rilascio del Certificato di Agibilità relativo al suddetto complesso Imm.re . il c.t.u. a seguito delle verifiche eseguite sul posto durante il verbale di accesso e in relazione alla documentazione Urbanistica acquisita dalla cartella edilizia depositati presso l'ufficio tecnico , ha rilevato la realizzazione d'interventi descritti in precedenza in piena difformità al progetto grafico depositato ed approvato , opere che non hanno modificato la natura della porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti e ne tanto meno incrementato direttamente la superficie ad esso ascritta . gli interventi di natura irregolare come già dichiarato in precedenza hanno dato luogo semplicemente alla costituzione in loco di piccoli manufatti accessori, indipendenti dal corpo di fabbrica principale e per questo facilmente rimovibili senza pregiudicare l'uso e la statica della porzione Imm.re esecutata , più facilmente per i locali accessori posti al Livello S1 (Rip. Magazzino, cantina servizio Igienico) basterà precludere l'accesso con l'asportazione dei vani finestrati e delle porte con pareti in muratura mentre per il Loc. Igienico posto al P.T in aderenza al fabbricato , per quest'ultimo trattandosi di volumetria in ampliamento a quella concessa in Sanatoria sarà necessario provvedere con intervento di completa rimozione. Interventi ed opere per i quali il c.t.u. a seguito di una attenta valutazione economica mediante un computo metrico estimativo provvederà a decurtane il costo dell'intervento dal valore stimato. PRECISAZIONI. Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .********** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste tuttavia un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.********** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.********** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1155, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Ardea destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ed esattamente la part.lla 1155 secondo le seguenti specifiche: quota parte pari ad mq. 725 rispondenti al 62% dell'intero in zona C4; quota parte pari ad mq. 439 rispondenti al 38% dell'intero in zona F2; Zona PRG C4 : riguarda zone di espansione denominata "BANDITELLA ALTA" IFT . 0,40 MC/MQ I.F. 0,60 mc/mq H.max.9.,00 ml per una specifica più dettagliata si allega stralcio del regolamento attuativo . Zona PRG F2 : riguarda zone Adibite a servizio Pubblico nello specifico "verde pubblico di quartiere) per una specifica più dettagliata si allega stralcio del regolamento attuativo .

Prezzo base d'asta: **€ 147.000,00**

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Convolvoli n° 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1155, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	132,33 mq
Stato conservativo:	Come anticipato nel quesito dei dati generati descrittivi la porzione oggetto del procedimento in atti risulta dislocata all'interno di un corpo di fabbrica ad uso prettamente residenziale di natura e tipologia economica costituito vista l'epoca di realizzazione risalente agli anni 1970/75 molto probabilmente con struttura portante MISTA con pareti realizzata mediante maschi murari solai in latero cemento elementi in aggetto con pilastrature in CLS copertura Piana a terrazzo praticabile accessibile dall'esterno mediante la presenza di una scala posta in aderenza al corpo di fabbrica . Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, e così come da documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi e il grado di manutenzione , il c.t.u. non ha potuta fare a meno di visionare fenomeni di infiltrazione , sul solaio di copertura, umidità su alcune porzione della pareti perimetrali portanti , evidenti e preoccupanti fenomeni di carbonatazione e discgregamento di elementi strutturali portanti in CLS (Pilastro veranda coperta esterna adiacente alla medesima porzione abitativa. Vizi evidenti che impongono nell'immediato un intervento di risanamento conservativo , in tempi relativamente brevi. Diversamente il perdurare di tale situazione soprattutto per quanto concerne l'elemento strutturale in calcestruzzo potrebbe portare ad un punto di non ritorno ovvero ad una instabilità strutturale con conseguente cedimento dell'elemento , rendendo così lo stabile non più fruibile . L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione , tuttavia nonostante lo stato di rifinitura lievemente sufficiente costituito da elementi e materiali economici , la predetta porzione previo gli interventi specifici su alcune problematiche descritte in precedenza la porzione abitativa può definirsi quanto meno agibile ed abitabile. Dal sopralluogo non sono emersi dettagli evidenti da cui poter ricostruire eventuali opere e/o interventi totali o parziali di restauro , sono presenti al suo interno materiali di epoca recente (PAVIMENTI E infissi) che lasciano presagire che nel tempo siano stati eseguiti piccoli interventi di miglioria estemporanei e peraltro di pessima risoluzione architettonica. la pavimentazione appare semplicemente distribuita sulla superficie abitativa senza alcuna accortezza presenta vizi ed una posa in opera di pessima rifinitura così come gli infissi di scarsa qualità , alluminio con profilato standar senza taglio termico. Nel merito l'unità abitativa, e più in particolare i singoli vani dislocati al suo interno presentano una definizione e conseguente posa in opera di materiali di scarsa qualità fermo restando la presenza di una evidente diversificazione tra i vari ambienti che costituiscono nella sua enTità la suddetta porzione abitativa UNIFAMILIARE. La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale presente nella zona giorno risulta costituita da piastrelle in monocottura di media dimensione con tonalità chiara verosimilmente di colore Beige mentre negli altri ambienti la pavimentazione è sempre realizzata con il medesimo materiale ma con tonalità sul Rosa Chiaro . I rivestimento nel vano cucina è costituito da semplici piastrelle di colore Bianco , al contrario nel vano abidito ed indicato quale servizio igienico della porzione abitativa , lo stesso si presenta privo di rivestimento e ancor più privo degli elementi essenziali a far si che lo stesso possa definirsi bagno. in sintesi sulla pianta planimetrica lo stesso viene destinato ad uso (Bagno) mentre nello stato di fatto così come da documentazione fotografica comprovante il reale stato dei luoghi viene comunemente utilizzato come rip. . In effetti l'unico servizio igienico posto a diretto utilizzo della medesima porzione risulta essere quello presente all'esterno dell'abitazione sul retro in aderenza. Per quanto concerne il vano interno adibito a Bagno secondo indicazioni grafiche il c.t.u. vista l'enorme presenza di materiale depositato al suo ilterno non è stato in grado di poter quanto meno accertare l'eventuale presenza della schermatura dell'impianto idrico di adduzione e di scarico, si presuppone che la stessa ci sia ma il c.t.u. non ne è sicuro. La porzione esterna (Veranda Coperta) presenta una rifinitura parziale ovvero semplicemente una lastra di manto bituminoso la stessa al fine di renderla fruibile necessita della finitura privo posizionamento del massetto e sovrastante pavimentazione in ceramica del tipo ingelivo trattandosi di ambiente esterno. Porte interne del tipo tamburate con tonalità beige chiaro portone d'ingresso il legno con pannello bugnato di manifattura artigianale con serratura semplice senza particolari accorgimenti anti-infrazione. Finestre in alluminio profilo R40 colore Bianco con vetro camera senza taglio termico . Infissi esterni costituiti nella sua totalità da persiane anch'esse in alluminio R40 con colore verde . : Considerata la precaria se non totale assenza di manutenzione conservativa il c.t.u. da atto che per quanto concerne gli impianti tecnologici ritiene plausibile che : L'IMPIANTO ELETTRICO, è da ricondurre quasi certamente al periodo di realizzazione dello stabile ovvero tra il 1970/75 pertanto si configura un impianto del tipo a fil-tubo non sfilabile e di fatto antecedente all'entrata in vigore delle vigente normative 373 e smi. da ritenersi più semplicemente obsoleto tuttavia per correttezza pur non essendo a norma lo stesso risulta perfettamente funzionante . IMPIANTO IDRICO, il		

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

	c.t.u. come già anticipato ha preso visione del solo impianto presente nel vano cucina , risalente quasi certamente alla data di realizzazione dello stesso manufatto , il c.t.u. non ha riscontrato elementi e/o opere che possa far pensare ad interventi di recente esecuzione, di fatto è possibile che le condutture di adduzione e scarico siano costituite da Canne Zincate e scarico del tipo in Ghisa o eternit. questi erano i materiali utilizzati all'epoca di realizzazione del manufatto. IMPIANTO TERMICO , Il c.t.u in merito all'impianto termico da atto e conferma che lo stesso risulta ASSENTE , nella verifica degli spazi interni (VANI) e di quelli esterni così come peraltro si evince dalla documentazione fotografica allegata alla nota peritale non vi è alcuna presenza di elementi radianti (PIASTRE) e ne tanto meno di caldaia e 7o Boiler elettrico idonei al riscaldamento dell'abitazione e alla produzione di ACS . l'unico elemento preposto alla produzione di aria calda è costituito da un vecchio camino posto all'interno del Vano Cucina. quest'ultimo naturalmente in grado di poter riscaldare il solo vanbo Cucina ma di fatto insufficiente a poter garantire il riscaldamento e il raggiungimento della temperatura minima in ogni vano. il c.t.u. precisa di non aver visto nessun altra tecnologia in grado di sostituire e /o garantire il riscaldamento durante il periodo invernale e ne tanto meno durante il periodo estivo. la presenza di impianti tecnologici obsoleti ed altresì la totale assenza di alcuni di essi certifica altresì il mancato possesso di certificazioni di regolare esecuzioni quest'ultime rese necessarie con l'avvento della 373 e smi in ambito di realizzazioni di impianti ex novi, di fatto non calzanti con quanto accertato in sede di verifica e sopralluogo. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , sono evidenti in alcuni punti (soffitto e pareti perimetrali) fenomeni di muffe e macchie provenienti da infiltrazioni di acquee meteoriche e da umidità di risalita. nonostante i vizi le manchevolezze e la necessità a giudizio del c.t.u. di intervenire con opere di restauro conservativo su alcune parti specifiche dello stabile , la porzione abitativa pur presentandosi in condizioni di sufficiente rifinitura ,non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, perfettamente abitabile, fermo restando la realizzazione di piccole opere volte a garantire un servizio igienico interno e quanto meno un sufficiente impianto di riscaldamento invernale. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.
Descrizione:	DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ARDEA (RM) Loc. BANDITELLA in Via CONVOLVOLI N° 7 . La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area discretamente urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccole palazzine e/o villini con unità (tri, quadri e penta familiari). In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è ricompresa in un complesso abitativo nel quale oltre alla porzione imm.re esecutata è presente nel medesimo lotto ulteriore stabile quest'ultimo costituito da palazzina plurifamiliare su due livelli . per quanto attiene allo stabile oggetto del procedimento lo stesso è riconducibile ad un unica porzione abitativa del tipo "UNIFAMILIARE" dislocata su un unico livello P.T: con spazi di ingresso con accesso pedonale e carrabile costituito nello stato di fatto da ampio piancito esterno individuato e censito in catasto Urbano con il sub. 501 (corte Comune) ai rispettivi due corpi di Fabbrica descritti in precedenza per una estensione di superficie pari a circa 720 mq. Il Fabbricato (Unifamiliare) nello stato progettuale è composto da un Piano terra con sovrastante Lastrico Solare accessibile dall'esterno mediante un ampia scala adiacente la struttura. nello stato dei luoghi l'immobile complice anche la sua collocazione posta a margine di un terreno scosceso si presenta costituita verosimilmente così come descritta e grafizzata sull'elaborato progettuale approvato , tuttavia in ragione della collocazione Ubicativa sulla parte esterna in corrispondenza della Part.lla 1446 presenta nel Livello S1 alcune opere difformi così come sul retro . In particolare secondo il grafico ed in considerazione del dislivello di quota sul lato adiacente la part.lla 1446 doveva persistere una semplice struttura pilastrata a sostegno della porzione abitativa e della veranda esterna entrambi poste a quota 0,00 rispetto al piano stradale di riferimento. Tuttavia, a seguito di verifica eseguita in sede di sopralluogo preliminare comprovata ancor più dalla documentazione fotografica il c.t.u. ha riscontrato la presenza di opere ed interventi eseguiti in assenza di regolari atti autorizzativi. Interventi se pur marginali ma che in ogni caso hanno dato seguito alla realizzazione di piccoli locali accessori adibiti a servizi Igienici, Rip. Magazzino , Cantina ecc. Opere ricavate in parte attraverso la chiusura della pilastrata ed in parte attraverso l'asportazione del Terreno sottostante il corpo di fabbrica, mentre per il loc. Igienico posto al Livello PT. quest'ultimo è da configurarsi in un semplice ampliamento in aderenza a fabbricato esistente. Il c.t.u. al fine di una migliore definizione di quanto poc'anzi descritto ha provveduto alla redazione di un elaborato grafico sulla quale sono state individuate le porzioni e i manufatti irregolari per i quali si provvederà ad una loro ampia descrizione in seguito nel quesito specifico . Il corpo di fabbrica in cui trova dislocazione la porzione Imm.re esecutata ricade all'interno della fascia Suburbana oggetto di interventi di lottizzazioni e realizzazione di tipologie abitative in Villini Uni-Plurifamiliari. **** Zona adeguatamente urbanizzata con opere primarie e secondarie . A ridosso dell'unità abitativa esecutata e nelle immediate vicinanze sono totalmente assenti attività di natura commerciale piccola e media, altresì infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio in zone limitrofe facilmente raggiungibili.********** Lo stabile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, preso atto che lo stesso risulta essere stato edificato tra il 1970/76 epoca dichiarata sul Mod. di SANATORIA e a sguito del quale non risultano interventi di restauro con data certa . il c.t.u. ha rilevato problematiche di natura strutturale a margine degli elementi Portanti (pilastri) in particolare su un pilastro esterno il quale risulta fortemente ridimensionato dall'azione di carbonatazione dei ferri e del Calcestruzzo . Cosi come internamente sono evidenti fenomeni di Infiltrazione dal solaio di copertura e su porzioni di pareti portanti perimetrali quest'ultime verosimilmente dovute a fenomeni di risalita di acqua per capillarità. Le pareti verticali risultano rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura gli elementi in aggetto (gronde , cornici ,ecc) risultano realizzate con CLS gettato in opera opportunamente intonacato ed anch'esse tinteggiate. La scala esterna di accesso al Piano di copertura (TERRAZZO PRATICABILE) in struttura cementizia risulta rifinita con sovrastante marno mentre il terrazzo calpestabile è rifinito con marmette in graniglia 30x30 . Aperture e vani porta /finestra

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

	con telai in alluminio , persiane sterne in alluminio , porta d'ingresso semplicemente in legno con pannello esterno serigrafato (bugnato) il tutto come da documentazione fotografica .********** Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile e da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico è emerso che detto fabbricato risulta essere stato edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria con PdC pratica n°8790/2006 il c.t.u nella verifica degli atti Urbanistici non ha rilevato la presentazione di elaborati grafici riferiti a VCO così come la richiesta e il conseguente rilascio del Certificato di Agibilità relativo al suddetto complesso Imm.re . il c.t.u. a seguito delle verifiche eseguite sul posto durante il verbale di accesso e in relazione alla documentazione Urbanistica acquisita dalla cartella edilizia depositati presso l'ufficio tecnico , ha rilevato la realizzazione d'interventi descritti in precedenza in piena difformità al progetto grafico depositato ed approvato , opere che non hanno modificato la natura della porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti e ne tanto meno incrementato direttamente la superficie ad esso ascritta . gli interventi di natura irregolare come già dichiarato in precedenza hanno dato luogo semplicemente alla costituzione in loco di piccoli manufatti accessori, indipendenti dal corpo di fabbrica principale e per questo facilmente rimovibili senza pregiudicare l'uso e la statica della porzione Imm.re esecutata , più facilmente per i locali accessori posti al Livello S1 (Rip. Magazzino, cantina servizio Igienico) basterà precludere l'accesso con l'asportazione dei vani finestrati e delle porte con pareti in muratura mentre per il Loc. Igienico posto al P.T in aderenza al fabbricato , per quest'ultimo trattandosi di volumetria in ampliamento a quella concessa in Sanatoria sarà necessario provvedere con intervento di completa rimozione. Interventi ed opere per i quali il c.t.u. a seguito di una attenta valutazione economica mediante un computo metrico estimativo provvederà a decurtane il costo dell'intervento dal valore stimato. PRECISAZIONI. Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .********** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste tuttavia un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.********** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.**********
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione Mutuo
  Iscritto a Roma il 08/05/2009
  Reg. gen. 8360 - Reg. part. 8360
  Quota: 1/1
  Importo: € 164.611,44
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 82.305,72
  Rogante: notaio A. Oliva
  Data: 08/05/2009
  N° repertorio: 24760
  N° raccolta: 14473
  Note: derivante da Concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni

Trascrizioni

- **pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 15/02/2023
  Reg. gen. 8060 - Reg. part. 5379
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: derivante da Concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni

Firmato Da: CARAPELLOTTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e696cfb3c02a3008572f493002a5cd4

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