



## TRIBUNALE DI VELLETRI



ECC.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**dott. Riccardo AUDINO**

UDIENZA IN DATA 11 APRILE 2017

rinvia su istanza del C.T.U.

UDIENZA IN DATA 25 OTTOBRE 2017



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dimitri TICCONI, nell'Esecuzione Immobiliare 568/2015 del R.G.E.

contro

**Omissis**

Codice fiscale: .

Nato a Omissis

**OMISSIS**

Codice fiscale:

Nato a Omissis

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	189
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 568/2015 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

---



---

**INCARICO**


---

In data 15/02/2016, il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in piazza Fosse Ardeatine, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email: tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Tel./Fax 06 94. 42. 8845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---



---

**PREMESSA**


---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino quadrifamiliare ubicato a Ardea (RM) - via Nure n. 30/B, interno 2, piano T-1

---



---

**DESCRIZIONE**


---

Appartamento in villino quadrifamiliare, articolato in un piano terra oltre al sottotetto, con corte scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si trova in località "Tor San Lorenzo" all'interno della lottizzazione "Nuova California" caratterizzata da una edificazione a bassa densità a carattere monofunzionale di tipo residenziale costituita da tipologie in ville e villini mono e plurifamiliari edificate entro aree scoperte. La zona in questione si trova decentrata dalle aree a carattere urbano. Sono assenti nelle immediate vicinanze i servizi pubblici e/o privati di prima necessità alla persona. Precarie se non assenti le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi e pubblica illuminazione. L'appartamento si compone come segue.

- *PIANO TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ingresso-soggiorno con adiacente cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Altezza media mt. 2,78 ca.;*

- *PIANO SOTTOTETTO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE<sup>1</sup>: vano utilizzato come camera da letto con adiacente terrazza, altezza max mt. 2,60 ca. altezza min. mt. 2,27 ca. Vano utilizzato con funzioni residenziali di altezza max. mt. 2,45 ca. e altezza min. mt. 0,90 ca. Vano usato come servizio igienico;*

- *Esterno: patio coperto adiacente la parete d'ingresso e corte scoperta di pertinenza esclusiva parte sistemata a verde e parte pavimentata con rampa di accesso carrabile;*

La superficie complessiva commerciale convenzionale è pari a **mq. 73.55**.

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in essere, per irreperibilità dei soggetti esecutati, in data 03/05/2017 è stata inoltrata al G.E., dott. Riccardo AUDINO, istanza per l'ottenimento della forza pubblica. L'autorizzazione è stata concessa in data 09-11/05/2017. L'accesso è infine avvenuto in data 08/07/2017 con l'ausilio di quattro unità di personale militare provenienti dalla locale stazione dei Carabinieri di Marina di Tor San Lorenzo.

---

<sup>1</sup> Si vedano a riguardo le considerazioni circa la legittimità urbanistico-edilizia di questa parte l'immobile nell'apposito paragrafo a pp. 10-12.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino quadrifamiliare ubicato a Ardea (RM) - via Nure n. 30/B, interno 2, piano T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Secondo la relazione preliminare depositata in atti, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risultava priva dell'avviso ex art. 498 al creditore iscritto non intervenuto:

*"Iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria di Roma 2 il 23.07.2005 al n. 49308 del Registro Generale e al n. 14390 del Registro Particolare derivante da ipoteca legale del 19.07.2005 per Euro 7.770,00 a garanzia di un debito di Euro 3.885,00 contro Omissis a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede in Roma".*

In atti è risultato il deposito effettuato in data 14.11.2016 dell'avviso al creditore iscritto ex art. 498 c.p.c. con prova di regolare avvenuta notifica in data 01.09.2016.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2 indiviso)

Codice fiscale: .....

Nato a Omissis

- OMISSIS (Proprietà 1/2 indiviso)

Codice fiscale: .....

Nato a Omissis

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2 indiviso)

- OMISSIS (Proprietà 1/2 indiviso)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva confina con viale condominiale, con l'appartamento al sub. 3 e relativa corte, con l'appartamento al sub. 11 e relativa corte, con l'appartamento al sub. 12 salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,78 m	T
Locale tecnico accessorio diretto	11,00 mq	12,65 mq	0,50	6,33 mq	2,60 m, 2,30m	1
Terrazza	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	1
Patio	15,35 mq	15,60 mq	0,30	4,68 mq	0,00 m	T
Area scoperta ad uso di giardino	103,00 mq	106,00 mq	0,10 - 0,02*	6,44 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I criteri per la determinazione delle superfici convenzionali di stima sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia per il Territorio.

\* In conformità alle suddette "Istruzioni", il calcolo della superficie convenzionale dell'area scoperta ad uso di giardino avviene fino alla superficie convenzionale residenziale con il coefficiente dello 0,10 e per la restante superficie con il coefficiente dello 0,02 e pertanto:

$$-(\text{mq. } 54,00 \times 0,10) + (\text{mq. } 52,00 \times 0,02) = \text{mq. } 6,44$$

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2002 al 18/03/2003	Impresa di costruzioni Omissis con sede in ..... Costituzione del ..... ot. n. .... in atti dal ..... Registrazione: costituzione	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 18/03/2003 al 15/07/2004	Omissis C.F. : ..... proprietà per 1/2 indiviso Omissis C.F. ..... proprietà per 1/2 indiviso. Dati derivanti da Atto Pubblico del 18/03/2003 protocollo n. 328116. Trascrizione in atti dal	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25

	08/04/2003. Repertorio n.: 55777. Rogante: GARRONI notaio Silvio in Anzio (Roma).	Piano T-1
Dal 15/07/2004 al 09/11/2015	Omissis C.F. proprietà per 1/2 indiviso Omissis C.F. rietà per 1/2 indiviso. Variazione nel classamento del 15/07/2004, prot. n. RM0550346 in atti dal 15/07/2004. Variazione di Classamento n. 44373.1/2004).	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	Omissis C.F. proprietà per 1/2 indiviso Omissis C.F. proprietà per 1/2 indiviso. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale Totale: 66 mq. Totale escluse aree scoperte: 63 mq Rendita € 604,25 Piano T-1

Gli attuali titolari segnati in banca dati del catasto corrispondo a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	54	3529	4		A7	3	4,5	Totale: 66 mq. Totale escluse aree scoperte 63 mq.	€604,25	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale del sottotetto conservata in atti e lo stato dei luoghi: In particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

- *ampliamento del locale tecnico mediante spostamento di tramezzo;*
- *apertura di due porte per l'accesso all'interno di vani indicati in catasto come non praticabili;*
- *apertura di una finestra e di un abbaino rispettivamente nel locale attiguo a quello tecnico e nel locale adiacente la rampa di scale;*

Trattandosi di difformità che non posso accedere a forme di regolarizzazione urbanistico-edilizia postume<sup>2</sup>, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto indicato a p. 10 della presente relazione di consulenza tecnica.

In catasto è riportato un indirizzo privo di civico (snc) che invece è risultato essere il num. 30/B.

**Si dovrà, quindi, procedere al relativo aggiornamento in banca dati catastali.** Deve essere segnalata, inoltre, la non corrispondenza tra l'identificativo catastale in visura, limitatamente al numero di particella indicata al 3529 e la particella indicata nella planimetria catastale indicata al n. 417 corrispondente al primitivo identificativo al catasto terreni. Tale anomalia, tuttavia, non impedisce

<sup>2</sup> Si veda a riguardo la trattazione a p. 12.



di identificare in modo inequivoco il bene sottoposto a pignoramento. Prima del trasferimento, pertanto, si dovrà procedere al necessario aggiornamento della banca dati catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati d'identificazione catastale e quelli riportati nell'atto di pignoramento.



## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trovava in generali buone condizioni di conservazione sia interne che esterne, non ravvisandovi macroscopici segnali di significativa degradazione in atto.



## PARTI COMUNI

Come si desume dall'atto di compravendita per rogito di GARRONE notaio Silvio in Anzio (Roma) - stipulato in data 18/03/2003, Rep. n. 55777 Racc. n. 13609 - sono da intendersi come parti comuni condominiali i seguenti:

- *viale di accesso agli interni 1, 2, 3 e 4 distinto al NCEU di Ardea al Foglio 54 Part. 3529 Sub. 1;*
- *pozzo di annaffiamento delle aree scoperte ad uso di giardino sito nel viale condominiale suddetto;*
- *impianti tecnologici quali cavi elettrici e telefonici, tubazioni e pozzetti di ispezione della fognatura situati entro terra nel suddetto viale condominiale;*

Per le anzidette parti comuni il medesimo atto di compravendita stabilisce obblighi condominiali da suddividersi in parti uguali tra i condomini per le eventuali spese di manutenzione, riparazione e consumo di energia elettrica.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, era originariamente gravato da un vincolo da uso civico in favore della comunità di Ardea. In data 28/10/2005 è stata assunta al n. 47356 del protocollo generale del comune di Ardea, l'istanza prodotta dall'amministratore unico pro tempore della diretta alla liquidazione dell'uso civico gravante sul predetto terreno - individuato al Catasto Terreni di Ardea al Fg. 54 Part. 3529 (ex 417) - ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 27 gennaio 2005 n. 6. In data 23/10/2009 - perizia n. 423, pratica n. 900/05 - veniva redatto il progetto di liquidazione degli usi civici in menzione sottoscritto dall'allora dirigente pro tempore della IV Area Ufficio Usi Civici del comune di Ardea con capitale di affrancazione pari a Euro 500,00.

La liquidazione degli usi civici in argomento è avvenuta con determina n. 647/09 del 26/10/2009, Pratica n. 900/05, Reg. gen. n. 1533 del 28/10/2009.



FONDAZIONI: in struttura di cemento armato presumibilmente a plinti isolati;

ESPOSIZIONE PREVALENTE: Sud-Ovest;

ALTEZZA INTERNA UTILE: al piano terra è stata misurata un'altezza netta utile media di ca. mt. 2,78.

Al piano primo sono state misurate altezze che variano da un max di ca. mt. 2,60 a un minimo di mt. 2,27 per il locale destinato a uso tecnico come da licenza edilizia;

STRUTTURE VERTICALI: in pilastri e travi di cemento armato;

SOLAI: latero-cementizi con travetti e pignatte montate in opera;

COPERTURA: falde inclinate;

MANTO DI COPERTURE: tegole portoghesi e lattoneria apparentemente in rame;

PARETI ESTERNE: doppia foderia laterizia con intonaco di finitura del tipo premiscelato cementizio, tinteggiato e adornato con locali inserti in mattoni e in pietra di travertino;

PARETI INTERNE: tramezzature laterizie intonacate e tinteggiate con finitura a stucco. Rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di monocottura cm 35x35 e battiscopa di analoga fattura materiale;

INFISSI ESTERNI: finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera e persiane in ferro verniciato e soglie in pietra di travertino. Portoncino d'ingresso a battente di tipo blindato con pannello laminato stampato di rifinitura all'esterni;

INFISSI INTERNI: porte in legno tamburato;

SCALE INTERNE: struttura in soletta di cemento armato con gradini in muratura e pavimentazione in monocottura;

SISTEMAZIONI ESTERNE: pavimento del patio e del marciapiede perimetrale in mattonelle di monocottura cm. 35x35; pavimentazione della rampa carrabile in piastrelle di cemento stampato colorato in pasta; area a verde con infisse due essenze arbustive della specie Olivo "Piumino"; cancello in ferro carrabile manuale; muretti di confinamento in blocchetti rustici di cemento e soglie in pietra di travertino;

IMPIANTI TECNOLOGICI: impianto elettrico sottotraccia a 220v; impianto termoidraulico dotato di caldaia autonoma e terminali di riscaldamento interni in alluminio verniciato; impianto TV digitale, impianto d'irrigazione;

FORNITURE E SERVIZI PUBBLICI: acqua, luce, gas e fognature;

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/07/2017 l'immobile è risultato occupato dal debitore Omissis.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/10/1981 al 25/06/2001	Omissis, C.F.				
	Omissis, C.F.	CODEMI notaio Giancarlo	03/10/1981	6548/758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria del registro Immobiliare di Roma 2	16/10/1981	27095	21989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2001 al 03/03/2003	con sede in C.F./P.Iva	Compravendita			
	Omissis.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUATTROCIOCCHI notaio Carla.	25/06/2001	63263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registro immobiliare di Roma 2	12/07/2001	26837	18195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	16/07/2001	3499	
Dal 03/03/2003	Omissis. C.F.	Compravendita			
	proprietà per la quota pari a 1/2 indiviso. Omissis. C.F.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietà per la quota pari a 1/2 indiviso.	GARRONI notaio Silvio in Anzio (Roma).	03/03/2003	55777	13609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registro Immobiliare di Roma 2	28/03/2003	13381	8896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 8	25/03/2003	523	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni e ai correlati oneri di cancellazione, si rinvia ai contenuti del certificato notarile per atti di ..... e alla relativa relazione di verifica a firma MAMMUCARI avvocato Carolina.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Ardea è dotato di PRG vigente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione in data 01/08/1984 n. 5192. Il complesso immobiliare in cui ricade il bene oggetto delle presente procedura esecutiva, è ricompreso all'interno della Zona "C" Sottozona "C6" dell'anzidetto PRG. Tale sottozona è ricompresa in un perimetro che il PRG destina ad attuazione indiretta, previa approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, ai sensi dell'art. 13 della L. 1150/1942. Nel caso in argomento il Piano Particolareggiato "Località Nuova California", è stato approvato con delibera del consiglio comunale di Ardea in data 19/03/1992.

Le NTA del PRG stabiliscono i seguenti indici e parametri di edificazione

- art. 22 Sottozona C6: *Indice di Fabbricabilità territoriale It = 0, 22;*
- *Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0, 30;*
- *Altezza massima H = 7,50 mt.*
- *Aree da riservare per servizi pubblici (omissis) 24 mq. ogni 80 mc. edificabili;*

Le modalità di attuazione indiretta sono illustrate al successivo art. 23 delle suddette NTA.

Attualmente sono assentiti gli interventi sull'edificato esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a, b, c e d nel rispetto del codice civile, delle leggi di settore, degli strumenti urbanistici approvati e dei regolamenti regionali e locali a carattere edilizio, ambientale e igienico-sanitario.

### Regolarità edilizia

In data 21.03.2017 prot. 0017673, lo scrivente ha provveduto a depositare l'istanza di accesso agli atti amministrativi, diretta ad accertare la sussistenza di tutte le condizioni di agibilità amministrativa del bene oggetto della presente procedura esecutiva, nonché eventuali provvedimenti recanti sanzioni per esecuzioni di opere edilizie realizzate abusivamente. E' stata riscontrata l'assenza dall'archivio del suddetto UTC di tutta la documentazione tecnico-amministrativa, compresa all'interno del fascicolo identificato con il n. 239/2001, riguardante l'immobile in narrazione, a meno di un fascicolo (non rilasciato in copia) dal quale si desumeva l'esistenza di una indagine condotta dalla Procura della Repubblica di Velletri, indicata con il n.ro 2062/2003, attraverso il supporto della locale stazione dei Carabinieri di Tor San Lorenzo, diretta a perseguire fenomeni di abusivismo edilizio riguardanti il complesso immobiliare in argomento a carico della società di costruzione

A tale ultimo riguardo, l'accesso agli atti condotto presso la Procura della Repubblica in menzione, ha evidenziato quanto segue:

- In data 23.05.2003 il Sostituto Procuratore della Repubblica del Tribunale di Velletri, dott. Giuseppe TRAVAGLINI, dietro istanza di parte ha disposto il dissequestro degli immobili;
- In data 29.05.2003 è stato redatto il verbale di dissequestro degli immobili;
- In data 12.01.2005 il Giudice per le Indagini Preliminari, ha disposto l'archiviazione del suddetto procedimento penale;

Successivamente, attraverso apposita istanza di accesso agli atti, lo scrivente ha potuto accertare l'esistenza del fascicolo edilizio presso la menzionata stazione dei Carabinieri di Tor San Lorenzo. In data 25/07/2017 è stato condotto l'accesso agli atti presso il suddetto Comando dei Carabinieri di Tor San Lorenzo, dove è stato possibile visionare e fotocopiare, limitatamente alla documentazione d'interesse - giusto verbale allegato alla presente relazione di consulenza tecnica - la documentazione

contenuta nel fascicolo edilizio n. 239/2001, di pertinenza del bene oggetto dell'odierna procedura esecutiva.

Il complesso immobiliare in cui ricade il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal responsabile pro tempore dell'UTC di Ardea in data 19/02/2002 prot. 15550 Prat. n. 239/2001, giusta determina dirigenziale in data 21/11/2001.

La documentazione tecnico-progettuale ed amministrativa riprodotta in copia è di seguito elencata:

- *Elaborato tecnico-grafico con visto del protocollo in data 12.11.2001 e vidimazione della commissione edilizia del 21.11.2001 con visto di approvazione del 19.02.2002, recante il progetto allegato alla concessione Edilizia n. 239/2001 rilasciata dall'UTC di Ardea in data 19.02.2002;*
- *Relazione tecnica allegata al progetto di cui alla Prat. Edilizia n. 239/2001;*
- *Elaborato Tecnico-Amministrativo recante il progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con visto del protocollo in data 07/02/2002;*
- *Determina dell'UTC di Ardea in data 21.11.2001, recante l'accoglimento dell'istanza relativa al rilascio della Concessione ad Edificare presentata dalla*
- *Comunicazione della soc. Omissis della nomina del direttore dei lavori di cui alla Prat. Edilizia n. 239/2001 con timbro del protocollo in data 22.01.2002;*
- *Dispositivo recante la Concessione ad Edificare prot. 13550, prat. Edilizia n. 239/2001, rilasciato in data 19.02.2002;*
- *Trasmissione alla locale Azienda USL RM-H della documentazione relativa alla Prat. Edilizia n. 239/2001;*
- *Comunicazione della* all'UTC di Ardea, dell'inizio dei lavori di cui alla Prat. Edilizia n. 239/2001 con timbro del protocollo in data 22.01.2002;
- *Comunicazione della soc.* all'UTC di Ardea, della fine dei lavori di cui alla Prat. Edilizia n. 239/2001 con timbro del protocollo in data 12.02.2003;
- *Atto notarile a firma di GALLUCCI notaio Claudio in data 07.01.2002 recante il titolo di proprietà del terreno interessato dalle edificazioni di cui alla Prat. Edilizia n. 239/2001;*
- *Nulla osta rilasciato dalla U.S.L. RMH in data 18/02/2002 prot. 283/SISP/02;*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Relativamente all'APE non sono stati forniti allo scrivente i documenti relativi al libretto dell'impianto e all'attività manutentiva sul medesimo e pertanto non si è potuto procedere alla sua redazione.

Lo stato dei luoghi, quanto a destinazioni funzionali, articolazione delle tramezzature con i relativi vani porta e distribuzione delle finestrate lungo le pareti perimetrali, è risultato parzialmente conforme allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/07/2017.

In particolare al piano sottotetto sono state riscontrate le difformità che seguono:

- *trasformazione dei vani sottotetto non praticabili in superfici a destinazione residenziale accessibili dal disimpegno. In particolare il vano adiacente al locale tecnico è stato trasformato in servizio igienico, mentre il vano adiacente la rampa di scala è stato trasformato in cameretta ed entrambi sono stati dei relativi impianti elettrico e termoidraulico di riscaldamento e la fornitura dell'acqua;*

- apertura di una finestra sulla parete lato sud nel locale trasformato in servizio igienico;
- apertura di una finestra-abbaino sul tetto del locale trasformato in cameretta adiacente alla rampa di scala;
- finiture e impianti del locale tecnico compatibili con un uso residenziale;
- ampliamento di ca. mq. 4,00 del locale tecnico mediante alterazione delle tramezzature previste da progetto e innalzamento dell'altezza minima da mt. 2,20 a mt. 2,30;

Trattasi, nel complesso, di difformità dal progetto regolarmente assentito che hanno formato oggetto di indagine penale condotta dalla Procura della Repubblica di Velletri identificata al n.ro 2062/2003 (cfr. p. 10).

Le opere come descritte sono classificabili come cambio di destinazione urbanistica (da non residenziale a residenziale), ampliamento della superficie utile e della cubatura a destinazione residenziale, alterazione dei prospetti e della sagoma, nonché alterazione in aumento delle altezze interne.

Trattandosi di opere non conformi ai contenuti del progetto regolarmente assentito e realizzate successivamente alla data di entrata in vigore della L. 47/85, e poiché le ragioni del credito non sono anteriori alla legislazione straordinaria in materia di condono edilizio (L. 47/85; L. 724/94; L. 326/03), se ne deduce l'inapplicabilità del combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e 40 comma 6 della L. 47/85 e ss.mm.ii.

Per altro verso non pare applicabile al caso di specie anche l'ipotesi di sanatoria ordinaria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., che prevede un accertamento di conformità qualora le opere realizzate senza preventivo titolo amministrativo, risultino conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione postuma.

Pertanto tutte le categorie di opere che integrano gli illeciti amministrativi di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, ampliamento di superfici utili e cubature, alterazioni di altezze interne, dei prospetti architettonici esterni nonché della sagoma, devono essere rimosse, e in particolare:

- riposizionamento dei tramezzi secondo il progetto regolarmente assentito;
- chiusura dei vani porta di accesso al servizio igienico attiguo il locale tecnico e al cameretta adiacente la rampa di scale;
- rimozione e ripristino dello stato dei luoghi della finestra e dell'abbaino situati rispettivamente nel locale igienico e nella cameretta;
- rimozione degli impianti igienico sanitari nonché degli impianti tecnologici (impianto elettrico e termico-idraulico comprensivo dei terminali in alluminio verniciato) presenti nel vano trasformato in locale igienico;
- rimozione degli impianti tecnologici (impianto elettrico e termico-idraulico) dal locale non praticabile trasformato in cameretta.

Le attuali finiture possono anche essere conservate in loco, giacché non configuranti, ad avviso di chi scrive gli estremi di illecito amministrativo.

Gli oneri necessari per l'esecuzione dei suddetti lavori, comprensivi di spese tecniche, della mano d'opera, della fornitura dei materiali e dello smaltimento e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, possono essere ragionevolmente stimati in complessivi Euro 5.000,00 che debbono essere portati in detrazione dal valore di stima di cui alla presente relazione di consulenza tecnica. Detta somma assorbe anche le spese tecniche necessarie per gli aggiornamenti della banca dati catastale, limitatamente al civico (snc anziché 30/B) e all'identificazione della particella catastale della planimetria (417 anziché 3529).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come si desume dall'atto di compravendita per rogito di GARRONE notaio Silvio in Anzio (Roma) - stipulato in data 18/03/2003, Rep. n. 55777 Racc. n. 13609 - sono da intendersi come parti comuni condominiali i seguenti:

- *viale di accesso agli interni 1, 2, 3 e 4 distinto al NCEU di Ardea al Foglio 54 Part. 3529 Sub. 1;*
- *pozzo di annaffiamento delle aree scoperte ad uso di giardino sito nel viale condominiale suddetto;*
- *impianti tecnologici quali cavi elettrici e telefonici, tubazioni e pozzetti di ispezione della fognatura situati entro terra nel suddetto viale condominiale;*

Per le anzidette parti comuni il medesimo atto di compravendita stabilisce obblighi condominiali da suddividersi in parti uguali tra i condomini per le eventuali spese di manutenzione, riparazione e consumo di energia elettrica.

#### **Spese condominiali**

Il debitore, *sig.re Omissis* in occasione del sopralluogo in data 08/07/2017 mi ha riferito dell'esistenza di oneri condominiali pari a Euro 50,00 annuali per il mantenimento delle parti comuni.

Lo scrivente non è stato in grado di documentare l'esistenza di oneri condominiali pregressi rimasti insoluti da parte degli attuali proprietari/debitori che, qualora esistenti, rimarranno a carico dell'acquirente limitatamente all'anno in corso e a quello precedente rispetto alla data del decreto di trasferimento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento in villino quadrifamiliare ubicato a Ardea (RM) - via Nure n. 30/B , interno 2, piano T-1. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Ardea al Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4, Classe 3, Categoria A7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 66,00 Totale escluse aree scoperte mq. 63,00, Rendita € 604,25.

Appartamento in villino quadrifamiliare, articolato in un piano terra oltre al sottotetto, con corte scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si trova in località "Tor San Lorenzo" all'interno della lottizzazione "Nuova California" caratterizzata da una edificazione a bassa densità a carattere monofunzionale di tipo residenziale, costituita da tipologie in ville e villini mono e plurifamiliari edificate entro aree scoperte. La zona in questione si trova decentrata dalle aree a carattere urbano. Sono assenti nelle immediate vicinanze i servizi pubblici e/o privati di prima necessità alla persona. Precarie, se non assenti, le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi e pubblica illuminazione. L'appartamento si compone come segue.

- *PIANO TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ingresso-soggiorno con adiacente cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Altezza media mt. 2,78 ca.;*
- *PIANO SOTTOTETTO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE<sup>3</sup>: vano utilizzato come camera da letto con adiacente terrazza, altezza max mt. 2,60 ca. altezza min. mt. 2,27 ca. Vano utilizzato con funzioni residenziali di altezza max. mt. 2,45 ca. e altezza min. mt. 0,90 ca. Vano usato come servizio igienico;*

<sup>3</sup> Si vedano a riguardo le considerazioni circa la legittimità urbanistico-edilizia di questa parte l'immobile nell'apposito paragrafo a p. 10-12.



-Esterno: patio coperto adiacente la parete d'ingresso e corte scoperta di pertinenza esclusiva parte sistemata a verde e parte pavimentata con rampa di accesso carrabile;

La superficie complessiva commerciale convenzionale è pari a **mq. 73.55**. Il piano sottotetto è oggetto di difformità urbanistico-edilizie e pertanto se ne deve operare il ripristino in conformità ai titoli di autorizzazione amministrativa<sup>4</sup>.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Ardea al Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) pari alle quote di 1/2 indiviso di ciascuno dei due debitori.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto di - ricorrere al metodo dei Coefficienti di Merito da applicare come moltiplicatore del parametro convenzionale di apprezzamento valutato al metro quadrato di superficie commerciale vendibile desumibile attraverso il Metodo sintetico per comparazione diretta con immobili analoghi compravenduti nella medesima zona in un intervallo di tempo predeterminato<sup>5</sup>

#### COEFFICIENTI DI MERITO:

##### Requisiti generali dell'Immobile:

- Zona: **K1** 0,90;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,40;
- Età: **K3** 0,90;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 0,90;
- Accessibilità e collegamenti: **K5** 0,90;
- Stato di manutenzione del fabbricato: **K6** 1,00;

##### Requisiti specifici dell'Immobile:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 1,00;
- Classe Energetica: **K11** 0,90;
- Stato di manutenzione u.i: **K12** 1,00;

$$Kt = (0,90 \times 1,40 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00) = 0,8266 =$$

**Kt 0,83 ca.**

#### METODO SINTETICO:

Il metodo, pertanto, prevede anzitutto l'individuazione della superficie commerciale complessiva vendibile e successivamente la determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento mediante rilevamenti del mercato immobiliare indiretti e diretti. La superficie commerciale convenzionale di stima dell'immobile di cui alla presente relazione di consulenza tecnica è stata stabilita in complessivi **mq 73.55 ca.** Con riguardo alla determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento (costo al metro quadrato di superficie commerciale), si procede mediante

<sup>4</sup> Vedi a riguardo la trattazione a pp. 10-12.

<sup>5</sup> La letteratura tecnico-scientifica su tale metodologia estimativa dei beni immobiliari urbani, è assai vasta. Per i fini di cui alla presente relazione si rimanda ai testi che seguono: M. BRISCHETTO, A. PAVAN, C. PICCO, U. VISCONTI DI MASSINO, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006 con ulteriore bibliografia sull'argomento; G. TUROLA, *Manuale di estimo immobiliare*, Milano 2008, con ulteriore bibliografia sull'argomento.

l'individuazione di un intervallo di valori unitari calcolati sulla base delle rilevazioni effettuate in una zona ritenuta omogenea con quella di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima. A tali valori si applica il procedimento matematico-statistico della Deviazione Standard<sup>6</sup> diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili<sup>7</sup> da cui estrarre il parametro ritenuto più rappresentativo della situazione di specie, secondo una valutazione sintetica commisurata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - quali si desumono dai contenuti della presente relazione - e alla situazione del mercato immobiliare.

#### STIMA A VALORE DI MERCATO SU BASE OMI:

Le rilevazioni sono state estese all'ultimo semestre del 2015 e ai primi due semestri del 2016, attingendo alla fonte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (art. 1, comma 307, L. 27 dicembre 2006 n. 296). Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni del mercato immobiliare locale relative al primo semestre 2017.

RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI					
II Semestre 2015		I Semestre 2016		II Semestre 2016	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
€	€	€	€	€	€
1.550,00	2.300,00	1.400,00	2.100,00	1.400,00	2.050,00

RILEVAZIONI DIRETTE	
I Semestre 2017	
Min.	Max.
€ 1.100,00	€ 1.900,00

<sup>6</sup> Per una definizione dell'indice di Deviazione Standard e per la sua applicazione nel campo delle stime immobiliari si veda: M. CURATOLO, L. PALLADINO, *Solo stime*, Roma 2007.

<sup>7</sup> L'indice di Deviazione Standard rappresenta l'oscillazione standard del mercato immobiliare e viene aggiunto e sottratto al valore medio unitario ottenuto dalla media aritmetica delle rilevazioni. In tal modo si ottiene una terna di valori che rappresenta l'oscillazione entro la quale si situano la maggior parte dei valori provenienti dalle transazioni immobiliari del mercato di riferimento.

CALCOLO DELL'INDICE DI DEVIAZIONE STANDARD

Il calcolo dell'indice di Deviazione Standard è fondato sull'applicazione della seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

dove

$X_i$  = singolo rilevamento periodico;

$X$  = media aritmetica delle rilevazioni;

$n$  = numero delle rilevazioni;

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 1.550,00	€ 2.300,00	€ 1.925,00
€ 1.400,00	€ 2.100,00	€ 1.750,00
€ 1.400,00	€ 2.050,00	€ 1.725,00
€ 1.100,00	€ 1.900,00	€ 1.500,00
	Totale	€ 6.900,00
	Valore medio	€ 1.725,00
	Deviazione St.	<b>174,40</b>

DETERMINAZIONE DELLA TERNA DI VALORI E STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Sommando e sottraendo la DEVIAZIONE STANDARD di **Euro 174,40** al valore della media aritmetica delle rilevazioni, pari ad **Euro 1.725,00** si ottiene la terna di valori che rappresenta l'oscillazione del mercato immobiliare entro il quale ricade la più alta percentuale statistica di transazioni immobiliari nell'intervallo temporale considerato:

Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 1.550,60	<b>€ 1.725,00</b>	€ 1.899,40

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione - secondo una valutazione sintetica di pregi e difetti ed in relazione alla zona di riferimento OMI - tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare pregresso e attuale in relazione alle valutazioni più frequenti relative a tipologie edilizie analoghe all'immobile oggetto di



stima e ricadenti in un medesimo ambito territoriale, si ritiene di applicare il parametro convenzionale medio di valutazione pari a **€ 1.725,00** al metro quadrato di superficie commerciale.  
A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,83** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\underline{\underline{\text{€ } 1.725,00 \times \text{Kt } 0,83 = \text{€ } 1.431,75}}$$

Pertanto il parametro convenzionale di vendita è pari alla somma arrotondata di

$$\underline{\underline{\text{€/Mq } 1.432,00}}$$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Applicando il valore convenzionale di stima al mq di superficie commerciale vendibile di **€/Mq 1.432,00** alla superficie commerciale vendibile stabilita in **mq. 73,55**, si otterrà l'ipotetico valore di mercato dell'immobile:

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 73,55	€ 1.432,00	<b>€ 105.323,00</b>

Alla somma arrotondata di **€ 105.000,00** devono essere sottratti gli oneri necessari per rimuovere le difformità urbanistico-edilizie e per l'aggiornamento dei dati catastali relativamente all'esatta identificazione del civico (snc anziché 30/B) e alla precisazione della particella catastale della planimetria in atti (particella 417 anziché 3529) stabiliti forfettariamente in Euro 5.000,00:

$$\underline{\underline{\text{€ } 105.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 100.000,00}}$$

Pertanto il presumibile valore di mercato dell'immobile di cui alla presente relazione di stima ammonta alla somma di:

$$\underline{\underline{\text{€ } 100.000,00}}$$

(DICONSI CENTOMILA/00 EURO)

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.

Genzano di Roma, li 13/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dimitri TICCONI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento in villino quadrifamiliare ubicato a Ardea (RM) - via Nure n. 30/B , interno 2, piano T-1. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Ardea al Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4, Classe 3, Categoria A7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 66,00 Totale escluse aree scoperte mq. 63,00, Rendita € 604,25.

Appartamento in villino quadrifamiliare, articolato in un piano terra oltre al sottotetto, con corte scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si trova in località "Tor San Lorenzo" all'interno della lottizzazione "Nuova California", caratterizzata da una edificazione a bassa densità a carattere monofunzionale di tipo residenziale, costituita da tipologie in ville e villini mono e plurifamiliari edificate entro aree scoperte. La zona in questione si trova decentrata dalle aree a carattere urbano. Sono assenti nelle immediate vicinanze i servizi pubblici e/o privati di prima necessità alla persona. Precarie, se non assenti, le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi e pubblica illuminazione. L'appartamento si compone come segue.

- PIANO TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ingresso-soggiorno con adiacente cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Altezza media mt. 2,78 ca.;

- PIANO SOTTOTETTO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE<sup>8</sup>: vano utilizzato come camera da letto con adiacente terrazza, altezza max mt. 2,60 ca. altezza min. mt. 2,27 ca. Vano utilizzato con funzioni residenziali di altezza max. mt. 2,45 ca. e altezza min. mt. 0,90 ca. Vano usato come servizio igienico;

-Esterno: patio coperto adiacente la parete d'ingresso e corte scoperta di pertinenza esclusiva parte sistemata a verde e parte pavimentata con rampa di accesso carrabile;

La superficie complessiva commerciale convenzionale è pari a **mq. 73,55**.

**Il piano sottotetto è oggetto di difformità urbanistico-edilizie e pertanto se ne deve operare il ripristino in conformità ai titoli di autorizzazione amministrativa secondo quanto indicato in perizia.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) pari alle quote di 1/2 indiviso di ciascuno dei due debitori.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore Omissis.

<sup>8</sup> Si vedano a riguardo le considerazioni circa la legittimità urbanistico-edilizia di questa parte l'immobile nell'apposito paragrafo a pp. 10-12.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 568/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - via Nure n. 30/B , interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	73,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto della presente procedura esecutiva al momento del sopralluogo si trovava in generali buone condizioni di conservazione sia interne che esterne, non ravvisandovi macroscopici segnali di significative degradazioni in atto.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Bene N° 1 - Appartamento</b> in villino quadrifamiliare ubicato a Ardea (RM) - via Nure n. 30/B , interno 2, piano T-1. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Ardea al Fg. 54, Part. 3529, Sub. 4, Classe 3, Categoria A7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 66,00 Totale escluse aree scoperte mq. 63,00, Rendita € 604,25.</p> <p>Appartamento in villino quadrifamiliare, articolato in un piano terra oltre al sottotetto, con corte scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si trova in località "Tor San Lorenzo" all'interno della lottizzazione "Nuova California", caratterizzata da una edificazione a bassa densità a carattere monofunzionale di tipo residenziale costituita da tipologie in ville e villini mono e plurifamiliari edificate entro aree scoperte. La zona in questione si trova decentrata dalle aree a carattere urbano. Sono assenti nelle immediate vicinanze i servizi pubblici e/o privati di prima necessità alla persona. Precarie, se non assenti, le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi e pubblica illuminazione.</p> <p>L'appartamento si compone come segue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PIANO TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ingresso-soggiorno con adiacente cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Altezza media mt. 2,78 ca.;</li> <li>- PIANO SOTTOTETTO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE<sup>9</sup>: vano utilizzato come camera da letto con adiacente terrazza, altezza max mt. 2,60 ca. altezza min. mt. 2,27 ca. Vano utilizzato con funzioni residenziali di altezza max. mt. 2,45 ca. e altezza min. mt. 0,90 ca. Vano usato come servizio igienico;</li> <li>-Esterno: patio coperto adiacente la parete d'ingresso e corte scoperta di pertinenza esclusiva parte sistemata a verde e parte pavimentata con rampa di accesso carrabile;</li> </ul> <p>La superficie complessiva commerciale convenzionale è pari a <b>mq. 73.55</b>.</p> <p><b><u>Il piano sottotetto è oggetto di difformità urbanistico-edilizia e pertanto se ne deve operare il ripristino in conformità ai titoli di autorizzazione amministrativa secondo quanto indicato in perizia.</u></b></p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) pari alle quote di 1/2 indiviso di ciascuno dei due debitori.</p> <p>L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore Omissis.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/07/2017 l'immobile è risultato occupato dal debitore Omissis.		

<sup>9</sup> Si vedano a riguardo le considerazioni circa la legittimità urbanistico-edilizia di questa parte l'immobile nell'apposito paragrafo a pp. 10-12.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubbl. Imm. di ROMA 2 il 13/10/2015

Reg. gen. 40212 - Reg. part. 28560

Quota: 1/2 ciascuno indiviso

A favore di

Contro Omissis e Omissis

