

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                   | 5  |
| Premessa.....                                                                                   | 5  |
| Descrizione .....                                                                               | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T.....      | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T.....      | 10 |
| Lotto Unico.....                                                                                | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                    | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 12 |
| Titolarità .....                                                                                | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 13 |
| Confini.....                                                                                    | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 15 |
| Consistenza .....                                                                               | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 23 |
| Dati Catastali .....                                                                            | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 27 |
| Precisazioni.....                                                                               | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 30 |
| Patti.....                                                                                      | 30 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 30 |



|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 31 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 32 |
| Stato conservativo.....                                                                         | 32 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 32 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 33 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 33 |
| Parti Comuni.....                                                                               | 33 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 34 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 34 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 34 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                        | 34 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 34 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 35 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                     | 35 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 36 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 36 |
| Stato di occupazione .....                                                                      | 36 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 39 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                     | 40 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 40 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 40 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 41 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                  | 42 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 42 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 43 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 44 |
| Normativa urbanistica.....                                                                      | 45 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 45 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 45 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 45 |
| Regolarità edilizia.....                                                                        | 46 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 46 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 50 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 51 |



|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                             | 53 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 53 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 54 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 55 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                  | 55 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                     | 72 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                        | 72 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E. ....                               | 77 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 424.548,32</b> .....                                     | 77 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                   | 81 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14..... | 81 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 81 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T .....     | 82 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

All'udienza del 14/05/2019, 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 03/06/2019 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 Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

---

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a

Porzione abitativa (villino) ricompreso come previsto da progetto approvato da un corpo di fabbrica quadri-familiare distribuito da progetto e nello stato di fatto su tre livelli (piano Seminterrato),(Piano Terra) e (Piano Primo Mansadrato) di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito:

#### **SEMINTERRATO:**

collegamento plurimo dall'esterno e dall'interno rispettivamente attraverso porte , porte finestre , aperture basculanti e rampa scale di collegamento Interna.

La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo.

Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie, (sarà cura del c.t.u. riportare e dare ampie ed accurate spiegazione nel quesito specifico) .

con questa piccola nota si è voluto quanto meno porre una prima attenzione sull'evoluzione costruttiva della porzione eseguita accertata nella prima fase preliminare di accesso nei luoghi ed inseguito confermata dalla presa visione ed acquisizione degli atti urbanistici.

al riguardo di quanto sopra brevemente accennato il c.t.u. ha riscontrato all'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie , la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale Ovvero:

Ampio soggiorno con tinello ed angolo Cottura annesso, ampio disimpegno di collegamento a vani abitativi costituiti da (bagno, Letto,locale pluriuso e Lavanderia /stireria) quest'ultimi due rispettivamente accessibili da una porta secondaria e da una basculante aperture di fatto collocate centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza dello spazio di manovra interno meglio



rappresentato sulle piante planimetriche da me redatte e di cui si allega copia a riprova degli interventi eseguiti in difformità e di quanto descritto in precedenza.

si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti dimensionali, attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria.

per quanto attiene alla superficie in parte recuperata ed utilizzata come Sogg./tinello/A.C. la stessa presenta modifiche nella rifinitura delle aree giardinate lo scavo e/o il mancato riporto del terreno, facilitando la realizzazione di ampie aperture finestrate, e nel contempo la perdita dei requisiti urbanistici, con eventuali e/o probabili incrementi di volumi trattandosi non più di PS1 ma bensì di una porzione dello stesso riconducibile ad un livello zero.

#### PIANO TERRA:

anche il piano terra presenta un accesso plurimo ed esattamente attraverso il vano scala descritto in precedenza nel PS1, ed altresì mediante una porta d'ingresso dislocata a livello dell'area cortilizia di uso esclusivo.

l'accesso è tuttavia garantito dalla presenza di una scala esterna collocata a margine della proprietà attraverso la quale giunti sull'area di sosta e manovra è possibile raggiungere l'area cortilizia sovrastante definibile per praticità piano terra, considerato che il progetto depositato ed approvato non definisce con estrema esattezza l'andamento dell'intera area oggetto di edificazione nonostante la stessa presenti un andamento plano-altimetrico di particolare rilevanza.

La porzione abitativa dislocata al piano terra composta nello stato di fatto da:

-ampio disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e Stanza da Letto, marciapiede esterno di camminamento in minima parte costituito da un solaio in aggetto, nonché ampia copertura a veranda costituita da struttura interamente in legno (pilastri, travi e soletta) rifinita da sovrastante manto con tegole del tipo simile a quelle presenti sulla copertura dello manufatto.

anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale.

Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia, sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità.

fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale, la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì:

la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana).

La stessa a come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole, idoneo ad un diverso utilizzo.

superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno).

Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligneata (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazioni previste e rilasciate dagli organi competenti (comune e genio Civile).

#### PIANO PRIMO:

il collegamento con il Livello 1° viene garantito così come peraltro previsto da progetto dal solo vano scala interconnesso con i sottostanti due Livelli (P.Terra e P. Seminterrato).

Piano Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una



altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml. dal piano di calpestio al soffitto.

Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico).

Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocata sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile.

apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali.

Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano :

- il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale

- la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in oggetto.

il tutto come da documentazione fotografica esplicativa.

Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI.

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area parzialmente urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccoli corpi di fabbrica costituiti in gran parte da costruzioni in Villini Unifamiliari e/o pluri-familiari .

Il complesso all'interno del quale trovano dislocazione le unità Imm.re oggetto della procedura esecutiva in atto risulta essere collocato in una zona urbanisticamente già definita, nella quale sono presenti edifici aventi stessa tipologia edilizia ed architettonica , in ragione dell'espansione Urbanistica sviluppata con l'approvazione del nuovo PRG. ed eventuali ed opportune varianti di P.P..

Zona quasi completamente urbanizzata, a ridosso della quale nelle immediate vicinanze , sussistono realtà ed attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio , la vicinanza al casello autostradale di Valmontone dal quale dista non più di 13/15 km. favorisce la viabilità veloce in direzione Nord o Sud. in ogni caso percorrendo la sede viaria comunale in direzione di Velletri e possibile immettersi sulla SS7 Appia anch'essa in direzione Sud.

La collocazione urbanistica e le infrastrutture presenti a ridosso del medesimo stabile rendono l'abitazione di fatto fruibile sia durante il periodo invernale e sia durante il periodo estivo .

Il complesso Imm.re nel suo sviluppo volumetrico totale prevedeva esattamente la realizzazione di n° 9 corpi di fabbrica dislocati a loro volta ubicati in altrettante specifiche aree distinti e censiti progettualmente come specifici lotti per i quali il comune a poi rilasciato singoli permessi di Costruire. l'elaborato progettuale depositato ed approvato prevedeva:

- un piano seminterrato con una estensione parziale e/o totale rispetto al sovrastante Livello (P.Terra) costituito da cantina con annesso piccolo WC.

- piano Terra costituito porzione ad uso residenziale connessa a sup. accessorie (portico, loc.

accessorio e garage) con ampie superficie giardinate di uso esclusivo.

- ed infine un piano mansardato ricavato dalla realizzazione di una copertura a tetto anch'esso destinato ad un uso non residenziale rappresentato da un avano sottotetto e da un locale idrico.

Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione ,in ogni caso l'intero complesso risulta essere stato edificato in epoca relativamente recente , di fatto tra il 2005 e il 2008 anno di avvenuto censimento catastale e pertanto di probabile ultimazione delle unità ricomprese nel corpo di fabbrica.

Le pareti verticali risultano essere state rifinite ad intonaco ad esclusione dell tinteggiatura , quest'ultima categoria di lavorazione risulta non essere stata eseguita sul medesimo corpo di fabbrica mentre di fatto risulta eseguita e definita sui restanti manufatti eseguiti e ricompresi nel complesso Imm.re le parti in cemento sia internamente e sia esternamente sembra non presentare elementi cementizi disgregati ed ammalorati con fessurazioni e distaccamenti parziali di pezzi di intonaco, di fatto così come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla nota peritale l'immobile appare in buono se non in ottimo stato di conservazione.

Internamente la porzione imm.re eseguita presenta rifiniture e/o soluzioni di particolare pregio ,in particolare al piano Seminterrato sul quale gli interventi e i materiali utilizzati nella trasformazione della destinazione d'uso da cantina ad abitazione appaiono di buon livello così come gli elementi di rifinitura e di decoro.

interventi che di certo non possono essere ricollocati in una edilizia di natura prettamente commerciale ma bensì in una edilizia posta a carattere privato dove sono evidenti la ricerca nel design con soluzioni e materiali edilizi specifici di buon livello.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risultano inserite le porzioni immobiliari 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 sicuramente 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, nonché le oggettive difformità accertate in sede di sopralluogo per le quali il c.t.u. darà una dettagliata descrizione nel quesito specifico , me che in ogni caso ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza in fase di determinazione del più probabile valore di mercato.\*\*\*\*\*

al fine di una migliore e più facilitata individuazione ubicativa del complesso imm.re e nel contempo delle singole unità ricomprese in esso il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. unitamente al materiale fotografico e a stralci fotografici aerei recuperati dal motore grafico di GOOGLE EARTH\*\*\*\*\*

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a

Unità Accessoria (Garage) ricompreso come previsto da progetto approvato ed annesso alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito:



PIANO TERRA : Garage;

trattasi di una porzione rappresentata nel progetto depositato ed approvato quale unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa .

Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile rivolta a ridosso dell'area giardinata disposta da progetto ad uso esclusivo.

di fatto lo stato dei luoghi si rappresenta una situazione completamente difforme ovvero:

**\*\*l'unità accessoria a seguito di intervento di modifica così come si evince dalla pianta planimetrica e dalla documentazione fotografica risulta dislocata a diretto utilizzo della porzione residenziale rappresentato nello stato di fatto una camera da letto e/o comunque un'ambiente abitabile.**

**\*\* le quote e l'andamento plano altimetrico delineato se pur in via sommaria sul progetto di massima depositato in comune non trova in alcun modo un oggettivo riscontro presso i luoghi e l'unità oggetto di procedura esecutiva.**

la porzione di terreno posta a ridosso della porta d'ingresso del garage rappresentata al quota 0,00 rispetto al solaio di calpestio del piano Terra in ogni caso idoneo sulla carta a garantire l'accesso dell'autovettura e di fatto l'effettivo utilizzo del vano Accessorio (box Auto) per la quale è stata rilasciata la regolare autorizzazione nello stato di fatto e così come si evidenzia dalla documentazione fotografica attualmente risulta collocato in parte e nello specifico sul medesimo lato dove era previsto l'accesso carrabile l'area giardinata è stata collocata ad una quota inferiore ed esattamente a livello del piano seminterrato.

La modifica progettuale ed il cambiamento sostanziale dei piani quotati nel rapporto tra quello che in gergo tecnico si definisce (SCAVO e RIPORTO) a parere del c.t.u. ha di fatto contribuito alla sostanziale modifica del volume accessorio ed il suo conseguente inutilizzo per la destinazione a cui era stato deputato.

fermo restando l'attuale quota del piano di campagna, l'eventuale modifica , la costituzione effettiva di una rampa di accesso peraltro rappresentata sulle scheda planimetrica ma di fatto mai realizzata , sostituita sul posto da una semplice scala pedonale esterna posta in adiacenza al muro di confine , attraverso la quale è possibile raggiungere la sovrastante area giardinata così come da documentazione fotografica, una eventuale modifica e variante di progetto avrebbe in ogni caso garantito l'accesso e la fruibilità del medesimo vano per la destinazione a cui era stato deputato.

Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI.

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

si riporta alla descrizione già delineata sul lotto n° 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a

Unità Accessoria (Garage) eseguita in assenza e in completa difformità al progetto approvato ed annessa alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza all'unità accessoria prevista al PS1 come Loc. non residenziale (cantina) ed oggetto anch'essa ampie e sostanziali modifiche descritte e comprovate da specifica documentazione fotografica.

nello specifico per la porzione di cui al Lotto 3 il c.t.u. da esplicazione ed esattamente:

PIANO SEMINTERRATO: Garage;

così come si evince dalla documentazione grafica posta in allegato a supporto delle opere realmente eseguite ed accertate in piena difformità rispetto al progetto approvato, nel particolare unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa.

Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile posizionata centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza di atrio coperto e di un'area esterna posizionate al PS1 rispetto alle quote di livello e di sistemazione delle aree giardinate poste a diretto utilizzo delle rispettive unità Imm.ri. tra cui quella oggetto del procedimento.

La realizzazione strutturale dell'area esterna preposta alla sosta e manovra dei veicoli, lo spazio interno coperto dislocato centralmente rispetto al corpo di fabbrica nella entità, e la stessa unità accessoria (Garage), rappresentano e sono di per sé la riprova di quanto già ampiamente delineato nella costituzione dei lotti N°1 e N°2 ovvero la realizzazione di un corpo di fabbrica sul quale il c.t.u. ha evidenziato con novizie di particolari e adeguata documentazione fotografica l'esecuzione materiale di opere ed interventi sostanziali che in alcuni casi rappresentano un completo stravolgimento del corpo di fabbrica rispetto all'elaborato progettuale assentito.

di fatto la predetta porzione pur essendo regolarmente censita con scheda planimetrica presso il catasto urbano costituisce in ambito urbanistico un'opera completamente difforme inesistente sul progetto approvato, non prevista e ne tanto meno autorizzata dall'ente Amministrativo (Uff. Tecnico) del Comune di Lariano.

La realizzazione del suddetto manufatto così come già delineata, e la costituzione ad ampliamento di quello che in origine doveva essere un locale accessorio (cantina), nascono e sono il frutto di un intervento di totale modifica che in primo luogo hanno interessato i piani di scavo e riporto e conseguentemente la realizzazione della struttura portante.

struttura che in origine prevedeva l'intervento di scavo parziale per le aree esterne e per una porzione posta centralmente ed interessata sostanzialmente dalla realizzazione dei piani di fondazione a sostegno della copertura centrale prevista al P.T. sulla quale dover realizzare (n°4 vani accessori, porzioni di falda a tetto parzialmente coperte con realizzazioni di pompeiane).

E evidente alla luce della documentazione allegata, che quanto accertato e riscontrato soprattutto al PS1 rappresenti e sia di fatto la diretta conseguenza di un'opera che a mio avviso già all'atto dell'esecuzione aveva certamente previsto la realizzazione di un piano seminterrato totalmente scavato al fine di facilitare l'incremento dei manufatti in parte previsti da progetto ed altresì in ragione della superficie recuperata la costituzione di ulteriori unità censite catastalmente con diversi subalterni disposte come unità accessorie a diretto utilizzo delle singole porzioni Imm.ri ricomprese nel corpo di fabbrica (Villino Quadrifamiliare), ma che nello stato dei luoghi costituiscono e risultano collegate alla restante porzione posta al PS1 in un'unica entità imm.re.

Pertanto sulla base di quanto sopra indicato in relazione alla porzione Imm.re avente sulla carta destinazione (garage) mentre nello stato di fatto Locale accessorio (lavanderia) a diretto uso ed utilizzo

della porzione posta al PS1 al momento rifinita ed utilizzata come unità residenziale, inserita nel compendio e censita con il Sub. 15.

Per la stessa a seguito di una attenta verifica è possibile affermare con buona approssimazione che trattasi di un'opera realizzata in completa difformità al progetto approvato per la quale non risulta come anche per le difformità eseguite in altre aree della medesima unità, il deposito o quanto meno l'esistenza presso il comune di Lariano di eventuali elaborati grafici in VCO sul quale siano descritte ed evidenziate tutte quelle opere e le modifiche apportate in fase di esecuzione del comparto denominato LOTTO 7.

Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico, Ovvero nelle PRECISAZIONI.

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

si riporta alla descrizione già delineata sul lotto n° 1 e 2.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

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 Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.  
secondo quanto dichiarato Dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.  
secondo quanto dichiarato Dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

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 e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero. \*\*\*\*\*

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile con Atto di Compravendita ,tra la Soc. Imm.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. Pierpaolo Siniscalchi con studio in Velletri P.zza XX Settembre n° 10 ,in data 21/10/2009 Rep. 73549 Racc. 29426 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 23/10/2009 al n° 3970 Serie 1T.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 23/10/2009 al RG. n. 6617 e al R.P. n. 3867.

il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

al momento del sopralluogo effettuato in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava completamente ammobiliato nei tre livelli in cui risulta strutturato la suddetta porzione eseguita. da indagini svolte presso gli enti amministrativi (Uff. Anagrafe di Lariano, Catasto , e Agenzia delle Entrate di Pomezia) il c.t.u ha appurato che l'esecutato risulta non iscritto presso l'anagrafe di Lariano ma bensì risulta migrato (trasferito) presso il comune di Albano laziale ed esattamente in Via Aurelio Saffi n° 87 P.2° come da certificato acquisito presso il comune di Albano Laziale,altresì da accertamenti presso l'ufficio delle Entrate il responsabile dell'ufficio ha dato conferma dell'inesistenza di atti e/o contratti di Locazione regolarmente registrati per l'imm.le di cui agli atti.

Tuttavia si ritiene opportuno precisare così come peraltro descritto sul verbale di sopralluogo che parte del medesimo Immobile ed esattamente l'intera superficie posta al piano seminterrato,oggetto di radicali modifiche con opere di incremento di superficie e cambio di destinazione d'uso già ampiamente descritte in precedenza , allo stato dei luoghi risulta occupata ed utilizzata quale abitazione residenziale dai sig.ri ##Alessia Salvatori# e dal proprio coniuge e/o compagno #Luca

Papa# .

il c.t.u. non è in grado di stabilire con certezza se i lavori e le opere eseguite al Ps1 propedeutiche al cambio di destinazione e ad un sostanziale incremento di superficie siano state eseguite dall'esecutato e/o se le stesse siano state oggetto di un radicale intervento di restauro in concomitanza all'occupazione di terze persone sopra indicate.

in ogni caso sul medesimo verbale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato spontanea dichiarazione chiarendo che per l'occupazione parziale del solo piano seminterrato ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato perfezionato nessun tipo di contratto ne tanto meno alcuna registrazione , ma più semplicemente una cessione parziale a titolo gratuito.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

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 e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .\*\*\*\*\*

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile con Atto di Compravendita ,tra la Soc. Imm.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. Pierpaolo Siniscalchi con studio in Velletri P.zza XX Settembre n° 10 ,in data 21/10/2009 Rep. 73549 Racc. 29426 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 23/10/2009 al n° 3970 Serie 1T.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 23/10/2009 al RG. n. 6617 e al R.P. n. 3867.

Per quanto concerne la porzione di cui in oggetto la stessa attualmente risulta essere parte integrante dell'unità imm.re posta ad uso residenziale .

Immobile che al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità dell'esecutato e/o dei suoi familiari apparentemente non utilizzata anche se ogni singolo vano risulta competo di mobilia e pertanto potenzialmente utilizzabile in ogni singolo ambiente.

il vano accessorio reso attualmente abitabile risulta collegato al piano inferiore e al piano superiore attraverso la presenza di una rampa scale perfettamente collegata tra i vari piani.

per quanto riguarda l'utilizzo del piano posto al livello seminterrato si rimanda alle specifiche descritte nel quesito riportato nel bene n° 1 (Abitazione sub.8)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

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 e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .\*\*\*\*\*

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile con Atto di Compravendita ,tra la Soc. Imm.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. Pierpaolo Siniscalchi con studio in Velletri P.zza XX Settembre n° 10 ,in data 21/10/2009 Rep. 73549 Racc. 29426 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 23/10/2009 al n° 3970 Serie 1T. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 23/10/2009 al RG. n. 6617 e al R.P. n. 3867.

Per quanto concerne la porzione di cui in oggetto la stessa attualmente risulta essere parte integrante dell'unità imm.re posta ad uso residenziale ATTUALMNETE PRESENTE AL ps1.

Immobile che al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità dell'esecutato ,in ordine al titolo di possesso ma di fatto occupato ed utilizzato secondo quanto affermato dal sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Porzione che secondo dichiarazione risulta occupata stabilmente e per la quale così come da documentazione fotografica il c.t.u. ha accertato essere totalmente ammobiliata e apparentemente vissuta.

il vano accessorio utilizzato attualmente come (LOC. STIRERIA/LAVANDERIA) risulta collegato al piano inferiore e al piano superiore attraverso la presenza di una rampa scale inserita a diretto collegamento tra i vari piani.

quest'ultima non presenta alcun tipo di delimitazione e di fatto rende possibile la fruizione dell'intera unità Imm.re da cielo a terra nel suo reale stato di fatto comprese le aree esterne.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica, in origine in fase progettuale inidcato sull'elaborato grafico con il Lotto 7.

Corpo di fabbrica al cui Interno nei tre livelli dal quale da progetto erano previste n°4 unità Imm.ri mentre attualmente nello stato di fatto l'imm.le presenta una dislocazione penta Familiare .

rispettivamente suddivise in :

n° 4 al P.S1 , P.terra e P.1° con annessa area cortilizia di uso esclusivo ;

n° 1 al Piano Terra anch'essa con annessa area cortilizia apparentemente di uso esclusivo ricavata dallo stracio della maggiore estensione di area giardinata prevista da progetto alle due porzioni Imm.ri adiacenti ovvero le unità censite catastalmente con i sub. 4 e 8, quest'ultima riferita alla porzione eseguita.



questa porzione reale nello stato dei luoghi e di fatto inesistente a livello progettuale e catastale derivata dalla Fusione e modifica dei quattro vani accessori censiti catastalmente con i sub. 2,4,6,8, previsti in origine a diretto utilizzo delle 4 porzioni Imm.ri assentite da progetto.

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altri corpi di fabbrica ed rispettive aree eterne poste a d uso privato e comune, mentre su i due lati interni dislocati in adiacente con le restanti unità abitative contenute nel corpo di fabbrica confina :

- sul lato più esteso con l'unità individuata con il sub. 5 (ex Garage ora vano letto) e il sub. 6 app.to int. 13;
- sul lato più corto attualmente confine con l'unità imm.re inesistente e costituita abusivamente dalla fusione dei quattro vani accessori , tuttavia in origine e così come evidenziato sullo schema planimetrico la suddetta unità doveva confinare in adiacenza con l'unità distinta con il Sub. 4. di uso privato censita con il Sub. 4 int. 16 .

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica, in origine in fase progettuale indicato sull'elaborato grafico con il Lotto 7.

Corpo di fabbrica al cui Interno nei tre livelli dal quale da progetto erano previste n°4 unità Imm.ri mentre attualmente nello stato di fatto l'imm.le presenta una dislocazione penta Familiare .

rispettivamente suddivise in :

n° 4 al P.S1 , P.terra e P.1° con annessa area cortilizia di uso esclusivo ;

n° 1 al Piano Terra anch'essa con annessa area cortilizia apparentemente di uso esclusivo ricavata dallo straccio della maggiore estensione di area giardinata prevista da progetto alle due porzioni Imm.ri adiacenti ovvero le unità censite catastalmente con i sub. 4 e 8, quest'ultima riferita alla porzione eseguita.

questa porzione reale nello stato dei luoghi e di fatto inesistente a livello progettuale e catastale derivata dalla Fusione e modifica dei quattro vani accessori censiti catastalmente con i sub. 2,4,6,8, previsti in origine a diretto utilizzo delle 4 porzioni Imm.ri assentite da progetto.

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza di altri corpi di fabbrica ed rispettive aree eterne poste a d uso privato e comune, mentre su i due lati interni dislocati in adiacente con le restanti unità abitative contenute nel corpo di fabbrica confina esattamente :

- con il sub. 8 Porzione Villino Int. 14
- con il Sub. 6 Porzione Villino Int. 13

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica, in origine in fase progettuale indicato sull'elaborato grafico con il

Lotto 7.

Corpo di fabbrica al cui Interno nei tre livelli dal quale da progetto erano previste n°4 unità Imm.ri mentre attualmente nello stato di fatto l'imm.le presenta una dislocazione penta Familiare .

rispettivamente suddivise in :

n° 4 al P.S1 , P.terra e P.1° con annessa area cortilizia di uso esclusivo ;

n° 1 al Piano Terra anch'essa con annessa area cortilizia apparentemente di uso esclusivo ricavata dallo straccio della maggiore estensione di area giardinata prevista da progetto alle due porzioni Imm.ri adiacenti ovvero le unità censite catastalmente con i sub. 4 e 8, quest'ultima riferita alla porzione eseguita.

questa porzione reale nello stato dei luoghi e di fatto inesistente a livello progettuale e catastale derivata dalla Fusione e modifica dei quattro vani accessori censiti catastalmente con i sub. 2,4,6,8, previsti in origine a diretto utilizzo delle 4 porzioni Imm.ri assentite da progetto.

Per quanto attiene all'individuazione catastale della porzione di cui in oggetto ricompresa nel Lotto n°3 su i due lati Interni risulta posizionata in adiacenza con la porzione accessoria di proprietà dell'esecutato , sempre sul lato lungo interno risulta in aderenza con l'unità accessoria anch'essa eseguita in completa difformità e censita in catasto con il sub. 14 mentre sul lato esterno posto in corrispondenza della porta di accesso carrabile confina con il BCNC sub. 10 costituito quale area coperta di manovra.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cantina                               | 139,31 mq        | 158,05 mq        | 0,50         | 79,03 mq                 | 2,70 m  | S1    |
| Villino                               | 93,22 mq         | 107,90 mq        | 1,00         | 107,90 mq                | 2,70 m  | T-1°  |
| Loggia                                | 29,26 mq         | 31,86 mq         | 0,40         | 12,74 mq                 | 2,70 m  | T     |
| Locale di deposito                    | 9,10 mq          | 12,32 mq         | 0,20         | 2,46 mq                  | 2,70 m  | T     |
| Cortile                               | 65,20 mq         | 65,20 mq         | 0,18         | 11,74 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Giardino                              | 412,79 mq        | 412,79 mq        | 0,18         | 74,30 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Balcone scoperto                      | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 0,25         | 2,25 mq                  | 0,00 m  | 1°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 290,42 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 10,00                    | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 319,46 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene l'unità abitativa, RICOMPRESA NEI TRE LIVELLI (pS1, p.t E p.1°) i singoli vani presentano una definizione non uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in parte dovuta alle opere di modifica ed restauro eseguite successivamente per le quali è stato possibile quasi certamente non incrementare la superficie quest'ultima a giudizio del c.t.u. già preesistente ricavata dalle opere difformi di realizzazione dell'intero corpo di fabbrica, ma di certo la modifica da cui è stato possibile disporre della medesima entità quale Sup. residenziale.

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità abitativa si presenta omogenea su tutti i vani presenti al sul P.T. e sul P1°, mentre sulla porzione del Piano Seminterrato la pavimentazione se pur uniforme è costituita da piastrelle in lastre finto legno. le porzioni esterne (Terrazzi e Balconi) presentano una rifinitura con piastrelle in gress del tipo quasi certamente antigelivo di colore beige chiaro

Il rivestimento dei servizi igienici e del Locale cucina risultano pressoché simili nella tipologia del materiale e nella tonalità .  
diversa risulta invece la definizione dei rivestimenti sull'angolo cottura e sulle pareti del servizio igienico quest'ultime entrambi rifinite con le medesime lastre del pavimento .

I servizi igienici risultano in ogni caso completi dei sanitari e perfettamente funzionanti allacciati alla rete idrica e fognaria con elementi in Ceramica smaltata Bianca (Lavabo, Bidet, Vaso Igienico e Piatto Doccia) come si evince dalla documentazione fotografica.

Porte in legno tamburato ,

Finestre in legno del tipo (Dauglas) tinto legno noce scuro con doppio vetro quasi certamente non a basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza non meritevoli di particolare attenzione in tutti i vani presenti all'interno della porzione abitativa sia nella zona residenziale e sia al piano attico nella porzione censita ed autorizzata come locale accessorio.

Infissi esterni costituiti nella sua totalità da persiane in ferro presumibilmente zincato e successivamente verniciato con trattamento elettrostatico di colore grigio scuro, al piano seminterrato le due aperture poste a ridosso del Sogg./tinello-A.C. presentano oltre al telaio interno simile a quelli installati ai piani superiori a protezione esterna presentano due grate con disegno a sbarre intercalate diagonalmente tra loro.

Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo , sono da ritenersi quasi certamente funzionanti, preso atto che se pur libero , l'appartamento al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica evidenzia elementi di arredo e rifiniture che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno abitato se pur per un breve periodo.

Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico allo stesso modo risulta preesistente costituito da piastre radianti in alluminio e caldaia murale a Gas GPL collocata all'interno di un Vano tecnico ricavato sulla parete esterna a ridosso del balcone .

apparato tecnico che presuppone anche la produzione di ACS per i due locali igienici e per A/C.

oltre all'apparato termico all'interno della porzione imm.re ed esattamente al piano seminterrato ed al

piano Terra sono presenti due unita per la produzione di calore istantaneo costituite da semplici camini a legna.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici,quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento

interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando il rilascio del certificato di agibilità che ne attesta in ogni caso la regolare esecuzione e utilizzo posto ad uso residenziale.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.

Sull'ingresso dell'appartamento ed esattamente al Piano terra ed al Piano Seminterrato si trovano collocati dei portone con struttura in metallo del tipo sem-blindato con serratura a cilindro europeo.

Mentre il vano scala essendo completamente aperto con una parziale copertura al centro in corrispondenza del pianerottolo d'ingresso ,presenta una rifinitura da cielo a terra mediante il posizionamento di pedate , alzate e scalettato in travertino e/o coreno tendente sul giallo paglierino levigato e stuccato .

IL C.T.U. TIENE A PRECISARE CHE NELLO SVILUPPO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE SONO STATE INSERITE ANCHE LE RISPETTIVE SUPERFICIE DELLE OPERE CHE ATTUALMENTE RISULTANO ESEGUITE IN DIFFORMITA' MA PER LE QUALI E' POSSIBILE DARE SEGUITO ALLA LORO REGOLAMENTAZIONE FERMO RESTANDO IL RIPRISTINO NELLA CONDIZIONE DELLA LORO DESTINAZIONE D'USO.

TALE INTERVENTO DI REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA PRESUPPONE TUTTAVIA UN ESBORSO ECONOMICO PER IL PAGAMENTO A SALDO DEGLI ONERI PREVISTI E RICHIESTI DALL'UFFICIO TECNICO .

PER TALE MOTIVO NELLA VALUTAZIONE DI STIMA , NONCHÉ NELL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IL C.T.U. PRENDERA' A RIFERIMENTO L'UNITA' IMM.RE SECONDO LO SCHEMA SOPRA REDATTO NELLE DIMENSIONI DECURTANDO DAL VALORE RICAVATO LE SOMME VEROSIMILMENTE NECESSARIE RICHIESTE DALL'AMMINISTRAZIONE PER REGOLAMENTARE QUANTO MENO LE PORZIONI DEFINIBILI AI SENSI ED IN APPLICAZIONE DEL D.P.R.80/01 ART. 34 E/O 37 NONCHE' IN RELAZIONE ALLA L.R. 13/09 (RECUPERO SOTTOTETTO). TUTTAVIA LE OPERE E GLI INTERVENTI PER I QUALI NON E' PREVISTA O NON E' POSSIBILE LA LORO REGOLAMENTAZIONE DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI RIPRISTINO , NELLA FATTISPECIE:

- RIMOZIONE E MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO AL P.S1
- ASPORTAZIONE DELLE DUE FINESTRE POSTE SUL VANO SOGGIORNO AL P.S1 , E REALIZZAZIONE DI UN MURO CON LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE FINESTRE CHE GARANTISCANO SONO LUCE ED ARIA.
- RIMOZIONE TOTALE DELLA COPERTURA A TETTO COSTITUITA DA ELEMENTI IN LEGNO DI CASTAGNO
- REALIZZAZIONE DI NUOVA MURATURA A DIVISIONE TRA L'UNITA' ABITATIVA E IL LOCALE GARAGE PRESENTE AL P.T.
- RIPRISTINO NELLA DESTINAZIONE E NELLE DIMENSIONI DEL LOCALE GARAGE AL P.T. PREVIA RIMOZIONE DELLA FINESTRA E COLLOCAZIONE DI UN VANO PORTA CARRABILE;
- RIMOZIONE ESTERNA DI TUTTI I PICCOLI VANI ACCESSORI
- RIPRISTINO DEL LOCALE ACCESSORIO ADIACENTE ALLA PORZIONE ABITATIVA AL P.T. COSTITUITO DA PROGETTO DA PORTICO+POMPEIANA , MEDIANTE INTERVENTO DI DEMOLIZIONE GUIDATA DEL SOLO LATERIZIO PREVIA RIMOZIONE PARZIALE DEL MANTO DI TEGOLE, DEMOLIZIONE TOTALE

DEL MURO PERIMETRALE ESTERNO COMPRENSIVO DELLE FINESTRATURE E DEI TELAI ESTERNI ,  
REALIZZAZIONE DELLA PARETE PERIMETRALE DI CHIUSURA DEL VANO ABITATIVO.

-DEMOLIZIONE PARZIALE DELLE OPERE INTERNE REALIZZATE NELL COSTITUZIONE DELLA 5  
UNITA ABITATIVA PRESENTE AL CENTRO DEL CORPO DI FABBRICA, REALIZZAZIONE DELLA  
PARETE DIVISORIA , APERTURA E POSIZIONAMENTO DI UN VANO PORTA COME DA PROGETTO.

-INFINE RIACQUISIZIONE DELL'AREA CORTILIZIA CEDUTA IN QUOTA PARTE DALL'UNITA'  
ESECUTATA ALLA PORZIONE ABITATIVA POSTA CENTRALMENTE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI  
UN NUOVO MURO DIVISORIO IN MURATURA E/O CON SEMPLICI PALI E RETE METALLICA.

I COSTO DI RIRISTINO RIGUARDANTE LE OPERE SOPRA ELENCAATE VERA' DESUNTO DAL C.T.U.  
ATTRAVERSO L'ANALISI DEI QUANTITATIVI APPROSSIMATI A CUI VERRA' APPLICATO IL COSTO  
UNITARIO RIFERITO AL PREZZARIO DELLA REGIONE LAZIO.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 19,26 mq            | 22,26 mq            | 1,00         | 22,26 mq                    | 2,70 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 22,26 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 10,00                       | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 24,49 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene l'unità Accessoria ,dislocata al (P.T.) nello stato dei luoghi preso atto  
del reale stato plano-Altimetrico la stessa risulta accessibile dall'esterno solo ed esclusivamente  
mediante apposita scala Pedonale realizzata a margine del confine .

la rifinitura interna attualmente presenta elementi costruttivi e materiali simili se non identici a quelli  
posti in opere sulla restante porzione imm.re attualmente disposta ad uso residenziale .

gli interventi e le soluzione di rifinitura dell'area giardinata di fatto suddivisa in due livelli, la mancata  
realizzazione di idonea rampa di accesso , nonché la probabile volontaà di rinunciare al box auto al  
piano terra a favore di un incremento della superficie residenziale ,giustificata ancor più dalla  
presenza di un ulteriore Box al PS1 anch'esso realizzato in piena difformità al progetto approvato  
,collegato direttamente ad area di sosta e spazi di manovra ricavati nel piano seminterrato , hanno  
certamente agevolato ed indotto la società costruttrice ad operare arbitrariamente modifiche  
inserendo e di fatto rendendo l'intera superficie parte integrante della porzione abitativa.

il vano nella sua entità come già anticipato presenta caratteristiche tipiche di un vano residenziale ,  
pareti e soffitti rifiniti e tinteggiati finestrature di dimensione idonea per un vano abitativo con infissi  
interni ed esterni identici a quelli posizionati nei restanti vani, pavimentazione e zoccolatura  
perimetrale in monocottura,vano completamente riscaldato con piastre in alluminio collegato al  
sistema di alimentazione termico.

IN RAGIONE DI QUANTO SOPRA ESPLICATO IL C.T.U. DAVA SEGUITO AD UNA VERIFICA  
PROCEDURALE PRESSO L'UFFICIO TECNICO VOLTA A POTER CAPIRE SE LE MODIFICHE APPORTATE  
POTESSESSO ESSERE OGGETTO DI UNA EVENTUALE REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA.

CONSTATO CHE IL VANO ACCESSORIO ASSENTITO DAL COMUNE DERIVA DALL'APPLICAZIONE DI  
UNA NORMA TECNICA L.122/89 ATTRAVERSO LA QUALE E' CONSENTITO REALIZZARE UNITA'



ACCESSORIE (BOX AUTO) SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI 1/10 DEL VOLUME EDIFICATORIO PREVISTO FUORI TERRA, IL TUTTO IN AGGIUNTA AI VOLUMI PROGETTUALI E ALLE NORME CONTENUTE PER L'AREA IN CUI OGGETTIVAMENTE RICADE L'INTERO COMPLESSO IMM.RE. TALI SPECIFICHE PREROGATIVE DELIMITANO LA REALIZZAZIONE E LA DESTINAZIONE AD UN USO PRETTAMENTE NON RESIDENZIALE ESCLUDENDO DI FATTO OGNI QUAL SI VOGLIA MODIFICA NELLA DIMENSIONE MA SOPRATTUTTO NELL'UTILIZZO EFFETTIVO .

NE CONSEGUE CHE LE MODIFICHE APPORTATE NELLA RIFINITURA INTERNA RICONDUCIBILE AD UN USO PRETTAMENTE RESIDENZIALE E QUELLE ESTERNE ( APERTURA CARRABILE E RAMPA DI ACCESSO) PREVISTA IN OGNI CASO DA PROGETTO ,SONO STATE A MIO AVVISO OPERE CONCRETE CHE HANNO LIMITATO SE NON RESO IMPOSSIBILE L'UTILIZZO DEL BENE COSI' COME PREVISTO DA PROGETTO E PER LE QUALI AL MOMENTO NON SUSSISTONO NORME URBANISTICHE CHE POSSANO REGOLAMENTARE PREVIO RILASCIO DI ATTI AUTORIZZATIVI LA MODIFICA DEGLI STESSI CON USI E DESTINAZIONI DIVERSE DA QUELLE PREVISTE E MEGLIO RICHIAMATE SUL PROGETTO APPROVATO.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DELINEATO LA PREDETTA PORZIONE IMM.RE DOVRA' ESSERE OGGETTO DI OPERE E PICCOLI INTERVENTI TALI DA RIPRISTINARE IL VANO AL SUO IPOTETICO UTILIZZO ORIGINARIO, ED IN OGNI CASO STRALCIANDO DALLA MAGGIORE SUPERFICIE AD USO RESIDENZIALE LA PORZIONE DI FATTO IDENTIFICATA IN CATASTO URBANO AL SUB.7 (GARAGE). GLI INTERVENTI DOVRANNO IN LINEA DI MASSIMA PREVEDERE NELLO SPECIFICO PER IL MEDESIMO LOCALE :

1) LA REALIZZAZIONE DI UNA RAMPA IN GRADO DI GARANTIRE LA PERCORRENZA E L'ACCESSO DI UN VEICOLO A LIVELLO DELL'AREA

CORTILIZIA SOVRASTANTE E IL PARCHEGGIO AL SUO INTERNO ;

2) LA CHIUSURA DELL'ATTUALE VANO PORTA MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN MURO DIVISORIO,

3) LA RIMOZIONE DELLA FINESTRATURA ESISTENTE IN ALTERNATIVA SULLA BASE DI UNA EVENTUALE VARIANTE LO SPOSTAMENTO DEL VANO PORTA CARRABILE.

IN MERITO A TALI OPERE IL C.T.U. CONFERMA DI AVER GIA' QUANTIFICATO E RICOMPRESO I COSTI DESUNTI SU BASE APPROSSIMATIVA NELLE OPERE PREVISTE CHE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE A CORPO E NON A MISURA..

COSTI CHE IL C.T.U. HA GIA' PROVVEDUTO A DECURTARE IN FASE DI VALUTAZIONE NELLA STIMA DEL BENE N°1 (PORZIONE VILLINO)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Box                                          | 16,49 mq         | 16,49 mq         | 1,00         | 16,49 mq                 | 2,70 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>16,49 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>10,00</b>             | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>18,14 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nello specifico per quanto attiene l'unità Accessoria ,dislocata al (P.S1) nello stato dei luoghi preso atto del reale stato plano-Altimetrico la stessa risulta accessibile dall'esterno attraverso l'apertura della porta carrabile (basculante) posizionata a margine dell'aria coperta prevista come spazio di manovra e censita con il sub. 10 , altresì sempre esternamente da una portone d'ingresso pedonale utilizzato per l'accesso all'interno della porzione accessoria (ex cantina) attualmente Unità abitativa dalla quale al suo interno il Locale (ex garage) utilizzato attualmente come Lavanderia/stireria risulta accessibile e perfettamente fruibile.

la rifinitura interna attualmente presenta elementi costruttivi e materiali simili se non identici a quelli posti in opere sulla restante porzione imm.re attualmente disposta ad uso residenziale .

Il vano nella sua entità come già anticipato presenta caratteristiche tipiche di un vano residenziale , pareti e soffitti rifiniti e tinteggiati , pavimentazione e zoccolatura perimetrale in monocottura.

IN RAGIONE DI QUANTO SOPRA ESPLICATO IL C.T.U. DAVA SEGUITO AD UNA VERIFICA PROCEDURALE PRESSO L'UFFICIO TECNICO VOLTA A POTER CAPIRE SE LE MODIFICHE APPORTATE POTESSESSO ESSERE OGGETTO DI UNA EVENTUALE REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA.

LA DISAMINA DELL'ELABORATO GRAFICO HA EVIDENZIATO CHIARAMENTE CHE TALE OPERA RISULTA INESISTENTE SUL PROGETTO MAI ASSENTITA IN COMPLETA DIFFORMITA' DA RITENERSI DI FATTO UN OPERA COMPLETAMENTE DIFFORME, IN LINEA CON QUANTO ACCERTATO SEMPRE AL PS1 NELLA DESCRIZIONE ED ESISTENZA DI UN LOCALE ACCESSORIO (EX CANTINA) PER IL QUALE LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' HANNO DATO LUOGO IN PRIMA ISTANZA AD UN INCREMENTO DELL SUPERFICIE PROGETTUALE NONCHE' AL CONSEGUENTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

NE CONSEGUE CHE LE MODIFICHE APPORTATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO (CON INCREMENTO E COSTITUZIONE DI ULTERIORE UNITA' IMM.RE SE PUR ACCESSORIA E DI FATTO COLLOCATA AL PS1 ,ANCHE SE APPARENTEMENTE NON HANNO UN PESO URBANISTICO IN TERMINI DI VOLUMETRIA PROGETTUALE RIMANGONO IN OGNI CASO INTERVENTI PER LA QUALE LA SOCIETA' COSTRUTTRICE HA OPERATO SENZA ALCUN TITOLO E SENZA L'EVENTUALE PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI IN TAL CASO PREVISTI PER IL RILASCIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DELINEATO TENUTO CONTO DELLA NATURA DELL'OPERA, LA SUA DESTINAZIONE (ACCESSORIA), LA SOSTANZIALE CONSISTENZA DI VOLUMETRIE DI PROGETTO FUORI TERRA , NONCHE' LA CONCRETA IMPOSSIBILITA' DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI SENZA CHE QUESTI POSSANO ESSERE OGGETTIVAMENTE INTERESSATI DA EVENTUALI PROBLEMI DI NATURA STATICA PRESUPPONE ATTRAVERSO UNA IDONEA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PROGETTUALE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI L'INOLTRO DI UNA RICHIESTA DI REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.34 E/O 37 DEL COMPROVATO d.p.r.380/01. GLI ARTICOLI SOPRA CITATI TROVANO AMBITO DI APPLICAZIONE LADDOVE LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DSCRITTE E MEGLIO RAPPRESENTATE DA UN ELABORATO GRAFICO A SUPPORTO , VAGLIATE DALL'UFFICIO TECNICO E DAL DIRIGENTE RIENTRINO DI FATTO IN OPERE PER LE QUALI L'INTERVENTO DI RIMOZIONE PREGIUDICHI LA STATICA DELLA STRUTTURA SOVRASTANTE.

CONSIDERATO CHE TALE OPERA QUASI CERTAMENTE INCONTRA UNA OGGETTIVA DIFFICOLTA' NELLA RIMOZIONE CONSIDERATO CHE LA STRUTTURA PORTANTE (FONDAZIONI,PILASTRI E TRAVI )COSTITUISCONO DI FATTO UNA CONTINUITA' CON GLI ELEMENTI STRUTTURALI PRESENTI NEI LIVELLI SUPERIORI ED IN OGNI CASO INTERAGISCONO CON L'INTERA STRUTTURA, LA SUA REGOLAMENTAZIONE IN APPLICAZIONE DI TALI NORME PREVIA ACCERTAMENTO ,VERIFICA ED EVENTUALE ACCETTAZIOEN DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO, PRESUPPONE IN OGNI CASO IL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI RICOMPRESI NELLA MISURA DEL 60% DELLA SUPERFICIE



TRATTANDOSI DI DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE AL QUALE APPLICARE UN CORISPETTIVO DI CIRCA €.350/400 AL MQ. OPPORTUNAMENTE RAGGUAGLIATO E COMUNQUE NON INFERIORE PRESUMIBILMENTE AD €. 2500

A TALE SOMMA VA POI INTEGRATA DELL'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI SANZIONE ACCESSORIA , PER LA QUALE SECONDO SPECIFICHE RISULTA ESSERE IL DOPPIO DEL VALORE VENALE , TRATTANDOSI DI SUPERFICIE ACCESSORIE ED IPOTIZZANDO PER LE STESSE UN COSTO DI REALIZZAZIONE DI CIRCA €. 600/650 AL MQ , LA SANZIONE CHE VERRA' APPLICATA VEROSIMILMENTE AD EVENTUALE DEFINIZIONE E REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA QUALORA LENTE DECIDA PER TALE IPOTESI POTRA' ESSERE RICONDOTTA AD UN COSTO UNITARIO AL MQ. DI € 1300 .

NE CONVIENE CHE OLTRE AL COSTO PRESUNTO RICHIESTO PER IL SALDO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVRA' ESSERE CORRISPOSTA DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO UNA ULTERIORE SOMMA DERIVANTE DA: ( SUP.ACCESSORIA MQ. 16.49 X €. 1300)= €. 21.437,00

IL TUTTO PER UN IMPORTO COMPLESSIVO CHE POTREBBE ATTESTARSI VEROSIMILMENTE IN COMPLESSIVI €.23.437,00

IL C.T.U. IN FASE DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO NE TERRA' DEBITA CONSIDERAZIONE , DECURTANTO IN TAL CASO L'IMPORTO DAL VALORE DI STIMA.

TUTTAVIA DA UNA PRIMA DISAMINA E SULLA BASE DEI VALORI DI MERCATO INDIVIDUATI GIA' PER IL GARAGE COSTITUITO AL PIANO TERRA APPARE EVIDENTE AL C.T.U. CHE LA SOMMA NELLA SUA ENTITA' SI AVVICINA DI MOLTO AL VALORE DI STIMA O ANCOR PIU' RISULTI DI GRAN LUNGA SUPERIORE .

L'EVENTUALE PROCEDURA DI DECURTAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO E RICHIESTO DALL'ENTE DAREBBE LUOGO AD UN VALORE NEGATIVO E CONSEGUENTEMENTE NELL'IMPOSSIBILITA' DI DISPORNE LA VENDITA ALL'INCANTO.

TRATTANDOSI TUTTAVIA DI UNA PORZIONE IMMOBILITARIA ACCESSORIA E DI FATTO RICOMPRESA IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA NELLA QUALE TROVANO COLLOCAZIONE ANCHE LE DUE UNITA' (ABITAZIONE E GARAGE) CENSITE NEI LOTTI 1 e 2 RISPETTIVAMENTE CON I SUB. 8 E 7 L'EVENTUALE IMPORTO NEL CASO RISULTI ESSERE MAGGIORE DEL VALORE DI MERCATO DESUNTO DAI METODI DI STIMA NON VERRA' DECURTATO DAL LOTTO SPECIFICO MA VERRA' RICOMPRESO ED INSERITO NELLE SPESE POSTE A DECURTAZIONE SULL'UNITA' ABITATIVA.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 8<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 371,85<br>Piano S1-T-1 |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 8<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 371,85                 |

|  |  |               |
|--|--|---------------|
|  |  | Piano S1-T-1° |
|--|--|---------------|

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. 8 e l'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 29,54<br>Piano T |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 29,54<br>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. 7 e l'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 14 mq<br>Superficie catastale 15 mq<br>Rendita € 26,75<br>Piano S1 |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 25, Part. 739, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 14<br>Superficie catastale 15 mq<br>Rendita € 26,75<br>Piano S1    |

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. 15 e l'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 25     | 739   | 8    |                     | A7        | 3      | 4           |                      | 371,85 € | S1-T-1° |          |

### Corrispondenza catastale

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa censita con il Sub. 8 ha evidenziato ed ampiamente descritto la presenza di interventi eseguiti in assenza di regolari autorizzazioni e in totale difformità all'elaborato progettuale per la quale l'Amministrazione Comunale e per essa l'ufficio tecnico aveva rilasciato regolare PdC. n°30 del 23/06/2006.

interventi che hanno in gran parte modificato la struttura originaria incrementando volumi e superfici sia esse accessorie e/o residenziali la cui conseguenza è stata una totale modifica nella destinazione per tutte le superfici in origine da progetto accessorie (SNR).

Lo scrivente a altresì riscontrato nella attenta lettura della VCA in atti presso il Catasto Urbano evidenti discrasie tra quanto riportato nella descrizione dei piani presenti in Visura e quanto invece allegato e meglio rappresentato sull'elaborato grafico anch'esso depositato al momento del primo censimento catastale.

Di fatto la scheda planimetrica così come il medesimo elaborato descrivono la porzione immobiliare e meglio dislocata su tre specifici livelli , anche se riferita nelle dimensioni e nelle caratteristiche al progetto approvato e pertanto non in linea con quanto riscontrato sul luogo.

Mentre sulla VCA il medesimo immobile esattamente rispondente per ciò che concerne i dati di classamento descrive ed indica la predetta porzione esattamente ubicata in Via di Colle Fontana al Civ. 11/A così come di fatto accertato ma nella descrizione sommaria della sua dislocazione interna si limita ad indicare il solo piano Terra tralasciando che la stessa di fatto si compone anche del piano Seminterrato e del Piano Sottotetto (mansardato).

il c.t.u. da atto di quanto riscontrato, e delle anomalie verificate tra la VCA e gli atti grafici allegati da cui in ogni caso si evince con estrema chiarezza che la predetta porzione è composta e suddivisa in tre livelli.

tuttavia lo scrivente ritiene di non intervenire con atti di aggiornamento catastale ,in quanto le problematiche accertate e descritte in precedenza , ovvero le sostanziali difformità e le modifiche apportate prima di poter essere eventualmente aggiornate presso il catasto urbano con nuovi atti e schede planimetriche che ne rappresentino l'esatto stato dei luoghi, devono essere oggetto di richiesta e conseguente approvazione da parte dell'ufficio tecnico per tutte quelle opere eseguite in difformità e per le quali le attuali norme Urbanistiche ne prevedano a posteriori previo pagamento degli oneri concessori ed eventuali sanzioni Amministrative il rilascio di atti di definitiva regolamentazione , altresì si dovrà procedere laddove gli interventi e le opere eseguite non sono sanabili alla loro rimozione e/o modifica ripristinando lo stato dei luoghi e comunque concordandone l'intervento e l'iter con l'ufficio tecnico.

solo dopo aver eseguito e definito l'iter di riabilitazione urbanistica e delineato con esattezza gli interventi eseguiti e regolamentati si potrà dare seguito alla redazione e deposito degli atti di aggiornamento catastale.

il c.t.u. per tali motivazioni non avendo certezza sullo sviluppo , definizione e regolamentazione urbanistica , ritiene opportuno se non necessario che gli eventuali aggiornamenti catastali siano eseguito solo dopo aver dato seguito alle modifiche richieste ed assentite dall'ufficio tecnico in linea con l'eventuale elaborato grafico preventivamente depositato a variante e a sanatoria di tutte le opere per le quali sussistono presupposti e norme urbanistiche di regolamentazione.

alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi , nonchè le eventuali regolamentazioni di tutte le opere previste ed definibili ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 13/09 sono e restano a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla redazione e presentazione della pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico mediante idonea documentazione così come richiesta dall'uffici tecnico ed in seguito alla stesura e presentazione degli atti di aggiornamento catastale il tutto attraverso l'incarico affidato ad un tecnico abilitato.

Restano escluse e per quanto possibile verranno computate dal c.t.u. con maggior esattezza le somme eventualmente necessarie e richiesta dall'ufficio tecnico per la regolamentazione di alcune delle opere eseguite in difformità per le quali attraverso l'applicazione attuali delle norme Urbanistiche è possibile la loro regolamentazione Urbanistica e catastale.

per tutte le opere e gli interventi eseguiti in totale difformità e per i quali non vi è riscontro normativo ed urbanistico come anticipato l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro rimozione ed eventuale demolizione anche parziale.

per tali interventi il c.t.u. darà seguito ad una sommaria definizione del quantitativo dei lavori da eseguire definendo l'intervento a corpo e per esso individuandone il corrispettivo costo a corpo e non a misura.

Le somme necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi richiesta dall'ente Amministrativo e dall'impresa eventualmente mandataria dell'esecuzione dei lavori abusivi per i quali occorre il ripristino parziale e/o totale desunte dal c.t.u. saranno decurtate dal più probabile valore di stima dedotto in di fase di redazione peritale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |     |   |  |    |   |       |       |         |   |  |
|--|----|-----|---|--|----|---|-------|-------|---------|---|--|
|  | 25 | 739 | 7 |  | C6 | 3 | 13 mq | 14 mq | 29,54 € | T |  |
|--|----|-----|---|--|----|---|-------|-------|---------|---|--|

### **Corrispondenza catastale**

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa censita con il Sub. 7 ha evidenziato ed ampiamente descritto la presenza di interventi eseguiti in assenza di regolari autorizzazioni e in totale difformità all'elaborato progettuale per la quale l'Amministrazione Comunale e per essa l'ufficio tecnico aveva rilasciato regolare PdC. n°30 del 23/06/2006.

interventi che hanno in gran parte modificato non tanto la struttura e/o la sagoma originaria ma bensì la propria destinazione trasformando di fatto un vano adibito ad uso accessorio(Garage) a vano Residenziale incrementando così volumi e superfici preesistenti indicate sul progetto originario in assenza di VCO o ulteriori atti autorizzativi.

in ragione di quanto sopra accertato e dettagliatamente descritto lo scrivente ritiene di non intervenire con atti di aggiornamento catastale ,in quanto le problematiche accertate e descritte in precedenza , ovvero le sostanziali difformità e le modifiche apportate prima di poter essere eventualmente aggiornate presso il catasto urbano con nuovi atti e schede planimetriche che ne rappresentino l'esatto stato dei luoghi, devono essere oggetto di richiesta e conseguente approvazione da parte dell'ufficio tecnico per tutte quelle opere eseguite in difformità e per le quali le attuali norme Urbanistiche ne prevedano a posteriori previo pagamento degli oneri concessori ed eventuali sanzioni Amministrative il rilascio di atti di definitiva regolamentazione , altresì si dovrà procedere laddove gli interventi e le opere eseguite non sono sanabili alla loro rimozione e/o modifica ripristinando lo stato dei luoghi e comunque concordandone l'intervento e l'iter con l'ufficio tecnico.

solo dopo aver eseguito e definito l'iter di riabilitazione urbanistica e delineato con esattezza gli interventi eseguiti e regolamentati si potrà procedere alla redazione e deposito degli atti di aggiornamento catastale.

il c.t.u. per tali motivazioni non avendo certezza sullo sviluppo , definizione e regolamentazione urbanistica , ritiene opportuno se non necessario che gli eventuali aggiornamenti catastali siano eseguito solo dopo aver dato definizione alle modifiche richieste ed assentite dall'ufficio tecnico in linea con l'eventuale elaborato grafico preventivamente depositato a variante e a sanatoria di tutte le opere per le quali sussistono presupposti e norme urbanistiche di regolamentazione.

alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi , nonchè le eventuali regolamentazioni di tutte le opere previste ed definibili ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 13/09 sono e restano a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla redazione e presentazione della pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico mediante idonea documentazione così come richiesta dall'uffici tecnico ed in seguito alla stesura e presentazione degli atti di aggiornamento catastale il tutto attraverso l'incarico affidato ad un tecnico abilitato.

Restano escluse e per quanto possibile verranno computate dal c.t.u. con maggior esattezza le somme eventualmente necessarie e richiesta dall'ufficio tecnico per la regolamentazione di alcune delle opere eseguite in difformità per le quali attraverso l'applicazione attuali delle norme Urbanistiche è possibile la loro regolamentazione Urbanistica e catastale.

per tutte le opere e gli interventi eseguiti in totale difformità e per i quali non vi è riscontro normativo ed urbanistico come anticipato l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro rimozione ed eventuale demolizione anche parziale.

per tali interventi il c.t.u. darà seguito ad una sommaria definizione del quantitativo dei lavori da eseguire definendo l'intervento a corpo e per esso individuandone il corrispettivo costo a corpo e non a misura.

Le somme necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi richiesta dall'ente Amministrativo e dall'impresa eventualmente mandataria dell'esecuzione dei lavori abusivi per i quali occorre il ripristino parziale e/o totale desunte dal c.t.u. saranno decurtate dal più probabile valore di stima dedotto in di fase di redazione peritale.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 25     | 739   | 15   |                     | C6        | 2      | 14          | 15 mq                | 26,75 € | S1    |          |

#### **Corrispondenza catastale**

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione censita con il Sub. 15 ha evidenziato ed ampiamente descritto la presenza di interventi eseguiti in totale assenza di regolari autorizzazioni e in totale difformità all'elaborato progettuale per la quale l'Amministrazione Comunale e per essa l'ufficio tecnico aveva rilasciato regolare PdC. n°30 del 23/06/2006.

Interventi che hanno presupposto in fase realizzativa la modifica e la realizzazione di elementi strutturali non previsti e di fatto non dichiarati sull'elaborato strutturale depositato al genio civile per cui il medesimo ente ha rilasciato preventiva autorizzazione.

in conseguenza dei quali è stato possibile eseguire un opera di scavo completa del piano definito seminterrato per poi dare luogo alla realizzazione di ulteriori unità accessorie nonchè all'incremento di quelle in parte previste da progetto.

in ragione di quanto sopra accertato e dettagliatamente descritto lo scrivente ritiene di non intervenire con atti di aggiornamento catastale ,in quanto le problematiche accertate e descritte in precedenza , ovvero le sostanziali difformità e le modifiche apportate prima di poter essere eventualmente aggiornate presso il catasto urbano con nuovi atti e schede planimetriche che ne rappresentino l'esatto stato dei luoghi, devono essere oggetto di richiesta e conseguente approvazione da parte dell'ufficio tecnico per tutte quelle opere eseguite in difformità e per le quali le attuali norme Urbanistiche ne prevedano a posteriori previo pagamento degli oneri concessori ed eventuali sanzioni Amministrative il rilascio di atti di definitiva regolamentazione , altresì si dovrà procedere laddove gli interventi e le opere eseguite non sono sanabili alla loro rimozione e/o modifica ripristinando lo stato dei luoghi e comunque concordandone l'intervento e l'iter con l'ufficio tecnico.

solo dopo aver eseguito e definito l'iter di riabilitazione urbanistica e delineato con esattezza gli interventi eseguiti e regolamentati si potrà procedere alla redazione e deposito degli atti di aggiornamento catastale.

il c.t.u. per tali motivazioni non avendo certezza sullo sviluppo , definizione e regolamentazione urbanistica , ritiene opportuno se non necessario che gli eventuali aggiornamenti catastali siano eseguito solo dopo aver dato definizione alle modifiche richieste ed assentite dall'ufficio tecnico in



linea con l'eventuale elaborato grafico preventivamente depositato a variante e a sanatoria di tutte le opere per le quali sussistono presupposti e norme urbanistiche di regolamentazione.

alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, nonché le eventuali regolamentazioni di tutte le opere previste e definibili ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 34 /37 e della L.R. 13/09 sono e restano a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla redazione e presentazione della pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico mediante idonea documentazione così come richiesta dall'ufficio tecnico ed in seguito alla stesura e presentazione degli atti di aggiornamento catastale il tutto attraverso l'incarico affidato ad un tecnico abilitato.

Restano escluse e per quanto possibile verranno computate dal c.t.u. con maggior esattezza le somme eventualmente necessarie e richieste dall'ufficio tecnico per la regolamentazione di alcune delle opere eseguite in difformità per le quali attraverso l'applicazione attuali delle norme Urbanistiche è possibile la loro regolamentazione Urbanistica e catastale.

per tutte le opere e gli interventi eseguiti in totale difformità e per i quali non vi è riscontro normativo ed urbanistico come anticipato l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro rimozione ed eventuale demolizione anche parziale.

per tali interventi il c.t.u. darà seguito ad una sommaria definizione del quantitativo dei lavori da eseguire definendo l'intervento a corpo e per esso individuandone il corrispettivo costo a corpo e non a misura.

Le somme necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi richiesta dall'ente Amministrativo e dall'impresa eventualmente mandataria dell'esecuzione dei lavori abusivi per i quali occorre il ripristino parziale e/o totale desunte dal c.t.u. saranno decurtate dal più probabile valore di stima dedotto in di fase di redazione peritale.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

Lo scrivente a seguito di una attenta e dettagliata verifica eseguita all'interno della porzione abitativa, ha potuto accertare, sulla base degli elaborati grafici progettuali assentiti e rilasciati dall'ufficio tecnico, l'esecuzione di opere ed interventi di rifinitura in totale contrasto con quanto di fatto previsto dalle vigenti Norme attuative del PRG adottato per la zona in cui ricade l'intero complesso Imm.re.ed esattamente :

#### **SEMINTERRATO:**

La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo con Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie.

All'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie, sussiste la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale.

si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti

dimensionali , attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria .

#### PIANO TERRA :

anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale.

Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia , sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità .

fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale , la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì:

la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana).

La stessa come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole , idoneo ad un diverso utilizzo .

superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno) .

Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligneia (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazione previste e rilasciate dagli organi competenti ( comune e genio Civile).

#### PIANO PRIMO :

Piano Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml.dal piano di calpestio al soffitto.

Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico).

Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocato sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile.

apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali.

Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano :

- il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale

- la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in oggetto,il tutto come da documentazione fotografica esplicativa.

quanto sopra descritto trova ulteriore riscontro nella documentazione Urbanistica e catastale nella quale si evince con estrema chiarezza le caratteristiche architettoniche le sagome d'ingombro , i volumi le superficie e le rispettive destinazioni d'uso di ogni singoli livello nel quale risulta suddivisa la porzione imm.re in totale rispondenza e conformità al progetto approvato.

A seguito delle effettive difformità emerse in sede di verifica ed accesso presso le singole unità abitative , il c.t.u. predisponendo un ulteriore incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico Geom. Carosi esponendo con dettaglio documentazione grafica lo stato dei luoghi e le problematiche evidenziatesi in fase di accertamento.

tutto ciò al fine di accertare in primo luogo l'eventuale presenza di pratiche urbanistiche integrative (VCO) presentate e rilasciate dall'ente Amm.vo a sanatoria per le difformità in precedenza descritte , nonché in caso negativo la possibilità di per l'aggiudicatario di procedere in seguito all'acquisizione all'incanto alla presentazione di eventuali pratica tese alla regolamentazione e conseguente cambio di destinazione della porzione posta al piano attico regolarmente assentita come unità accessoria non residenziale.

da verifiche ed accertamenti i c.t.u. tiene a precisare che non sono emersi atti integrativi che legalizzino le difformità accertate , altresì sulla base delle vigenti norme attuative qui di seguito elencate:

DPR.380/01 e s.m.i. art.34/37 ;

L.R. 13/09 e s.m.i. (recupero Sottotetti)

è emerso che per alcune delle opere eseguite è possibile dare seguito da parte dell'aggiudicatario fermo restando una più attenta ed oculata analisi e rilevazione delle opere eseguite in difformità previa redazione di uno stato dei luoghi ante e post\_operam , dare corso alla loro regolamentazione urbanistica .

tuttavia così come è emerso dal colloquio avuto con il tecnico alla luce delle opere eseguite descritte ed meglio rappresentate , alcune di loro non trovando definizione nell'applicazione delle vigenti norme attuative urbanistiche comunali e regionali dovranno essere oggetto di completo e totale ripristino .

resta inteso che l'eventuale regolamentazione e/o definizione di alcuni degli interventi di cui il c.t.u. ha constatato la difformità potranno essere regolamentati solo con un intervento totale che preveda in fase progettuale di Variante anche la rimozione delle opere non sanabili ed il loro ripristino all'origine così come assentito da progetto.

non è escluso che le opere di ripristino legate ad una comunicazione di inizio e fine lavori possano successivamente essere oggetto di accertamenti da parte dell'ufficio preposti al fine di verificarne la bontà nelle opere nonché la reale esecuzione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti.

#### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

IL C.T.U. RIBADISCE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO MEGLIO CENSITO AL FG.25 PART.LLA 739 SUB. 8 , PRESENTA MODIFICHE SOSTANZIALE RISPETTO ALLO STATO DI PROGETTO , ATTRAVERSO L'ESECUZIONE DI OPERE REALIZZATE IN TOTALE DIFFORMITA' ED IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI.

TALI OPERE A MIO AVVISO SONO DA RITENERSI SOSTANZIALI E NON MARGINALI RISPETTO A QUANTO APPROVATO , COSI' COME SI PUO' EVINCERE DALLA DISAMINA DELLE PIANTE PLANIMETRICHE ANTE- E POST- OPERAM REDATTE ED ALLEGATE DA C.T.U. A MAGGIOR ESPLICAZIONE IN QUANTO MODIFICANO E STRAVOLGONO QUANTO APPROVATO SULL'ELABORATO





GRAFICO ORIGINARIO.

ALLA LUCE DI QUANTO DESCRITTO E RIBADITO NEI PRECEDENTI QUESITI, IL C.T.U. OPERERA' PROFESSIONALMENTE PRENDENDO A RIFERIMENTO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE I VOLUMI E LE SUPERFICI ASSENTITE ED EVENTUALMENTE TUTTE QUELLE PORZIONI DIFFORMI PER LE QUALI AI SENSI DELLE VIGENTI NORMATIVE VI E' UNA SOSTANZIALE POSSIBILITA' DI REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DECURTANDO DA VALORE DI MERCATO ACCERTATO SULLA BASE DEI CRITERI DI STIMA I COSTI VEROSIMILMENTE NECESSARIA ALLA REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA NONCHE' ALL'EVENTUALE RIMOZIONE E MODIFICA DI TUTTE QUELLE OPERE PER LE QUALI SUSSISTE UNA POSSIBILE ATTUAZIONE DELLE NORMATIVE VIGENTI.

RESTA INTESO CHE TUTTE LE RESTANTI OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' PER LE QUALI LE NORME URBANISTICHE IN ATTUAZIONE NON PREVEDANO LA LORO REGOLAMENTAZIONE SONO ESCLUSE DALLA DISAMINA E CONSEGUENTE VALUTAZIONE .

OPERE CHE CHE DI FATTO DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI COMPLETA RIMOZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

IL C.T.U. NONOSTANTE ABBIA OGGETTIVAMENTE ESPLICATO CON NOVIZIA DI PARTICOLARI L'ESATTO STATO DEI LUOGHI ,DECLINA SIN DA ORA QUALSIASI RESPONSABILITA' OGGETTIVA E PROFESSIONALE QUALORA A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ALL'INCANTO ,IL NUOVO PROPRIETARIO NON INTERVENGA IN ALCUN MODO NELLA DEFINIZIONE URBANISTICA E NEL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, ASSUMENDOSI IN TAL CASO TUTTE LE RESPONSABILITA' .

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

IL C.T.U. RIBADISCE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO MEGLIO CENSITO AL FG.25 PART.LLA 739 SUB. 7 , PRESENTA MODIFICHE SOSTANZIALE RISPETTO ALLO STATO DI PROGETTO , ATTRAVERSO L'ESECUZIONE DI OPERE REALIZZATE IN TOTALE DIFFORMITA' ED IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI.

TALI OPERE A MIO AVVISO SONO DA RITENERSI SOSTANZIALI E NON MARGINALI RISPETTO A QUANTO APPROVATO , COSI' COME SI PUO' EVINCERE DALLA DISAMINA DELLE PIANTE PLANIMETRICHE ANTE- E POST- OPERAM REDATTE ED ALLEGATE DA C.T.U. A MAGGIOR ESPLICAZIONE IN QUANTO MODIFICANO E STRAVOLGONO QUANTO APPROVATO SULL'ELABORATO GRAFICO ORIGINARIO.

ALLA LUCE DI QUANTO DESCRITTO E RIBADITO NEI PRECEDENTI QUESITI, IL C.T.U. OPERERA' PROFESSIONALMENTE PRENDENDO A RIFERIMENTO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE I VOLUMI E/O LE SUPERFICI ASSENTITE PER LE QUALI AI SENSI DELLE VIGENTI NORMATIVE VI E' UNA SOSTANZIALE ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE DI PIANO.

RESTA INTESO CHE TUTTE LE RESTANTI OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' PER LE QUALI LE NORME URBANISTICHE IN ATTUAZIONE NON PREVEDANO LA LORO REGOLAMENTAZIONE SONO ESCLUSE DALLA DISAMINA E CONSEGUENTE VALUTAZIONE .

OPERE CHE CHE DI FATTO DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI COMPLETA RIMOZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO AVENDO CURA DI DECURTARLE DAL VALORE DI STIMA LE SOMME PRESUMIBILMENTE NECESSARIE AL LORO RIPRISTINO.

SOMME CHE IL C.T.U. HA QUANTIFICATO E DETRATTO COMPLESSIVAMENTE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA NEL LOTTO N°1.

IL C.T.U. NONOSTANTE ABBIA OGGETTIVAMENTE ESPLICATO CON NOVIZIA DI PARTICOLARI L'ESATTO STATO DEI LUOGHI ,DECLINA SIN DA ORA QUALSIASI RESPONSABILITA' OGGETTIVA E PROFESSIONALE QUALORA A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ALL'INCANTO ,IL NUOVO PROPRIETARIO NON INTERVENGA IN ALCUN MODO NELLA DEFINIZIONE URBANISTICA E NEL



RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, ASSUMENDOSI IN TAL CASO TUTTE LE RESPONSABILITA' .

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

IL C.T.U. RIBADISCE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO MEGLIO CENSITO AL FG.25 PART.LLA 739 SUB. 15 , DERIVA DA UNA SOSTANZIALE EDIFICAZIONE TOTALMENTE DIFFORME RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

TALI OPERE A MIO AVVISO SONO DA RITENERSI SOSTANZIALI E NON MARGINALI RISPETTO A QUANTO APPROVATO , COSI' COME SI PUO' EVINCERE DALLA DISAMINA DELLE PIANTE PLANIMETRICHE ANTE- E POST- OPERAM REDATTE ED ALLEGATE DA C.T.U. A MAGGIOR ESPLICAZIONE IN QUANTO MODIFICANO E STRAVOLGONO QUANTO APPROVATO SULL'ELABORATO GRAFICO ORIGINARIO.

ALLA LUCE DI QUANTO DESCRITTO E RIBADITO NEI PRECEDENTI QUESITI, IL C.T.U. OPERERA' PROFESSIONALMENTE PRENDENDO A RIFERIMENTO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE I VOLUMI E/O LE SUPERFICI ASSENTITE PER LE QUALI AI SENSI DELLE VIGENTI NORMATIVE VI E' UNA SOSTANZIALE ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE DI PIANO.

RESTA INTESO CHE TUTTE LE RESTANTI OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' PER LE QUALI LE NORME URBANISTICHE IN ATTUAZIONE NON PREVEDANO LA LORO REGOLAMENTAZIONE SONO ESCLUSE DALLA DISAMINA E CONSEGUENTE VALUTAZIONE .

OPERE CHE CHE DI FATTO DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI COMPLETA RIMOZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO AVENDO CURA DI DECURTARLE DAL VALORE DI STIMA LE SOMME PRESUMIBILMENTE NECESSARIE AL LORO RIPRISTINO.

SOMME CHE IL C.T.U. HA QUANTIFICATO E DETRATTO COMPLESSIVAMENTE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA NEL LOTTO N°1.

IL C.T.U. NONOSTANTE ABBIA OGGETTIVAMENTE ESPLICATO CON NOVIZIA DI PARTICOLARI L'ESATTO STATO DEI LUOGHI ,DECLINA SIN DA ORA QUALSIASI RESPONSABILITA' OGGETTIVA E PROFESSIONALE QUALORA A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ALL'INCANTO ,IL NUOVO PROPRIETARIO NON INTERVENGA IN ALCUN MODO NELLA DEFINIZIONE URBANISTICA E NEL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, O NON IN PERFETTA LINEA CON QUANTO RICHIESTO DALL'ENTE AMMINISTRATIVO , ASSUMENDOSI IN TAL CASO TUTTE LE RESPONSABILITA' .

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato ,il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense , mufte o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi.

Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato

quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale , e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .



#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato ,il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense , muffe o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi.

Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale , e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato ,il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense , muffe o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi.

Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale , e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .

**PARTI COMUNI**



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

---

da indagini e ricerche da me svolte in considerazione altresì della natura e dell'effettiva dislocazione del corpo di fabbrica pur ricadendo lo stesso all'interno di un complesso imm.re ben più ampio nel quale trovano collocazione altri manufatti simili per caratteristiche e dimensioni, nello specifico il manufatto nel cui interno risulta collocato l'immobile esecutato al momento non presenta una gestione condominiale e/o quanto meno una ripartizione attraverso specifiche tabelle millesimali, considerato che le medesime unità presentano allacci e servizi strettamente privati.

Sono di proprietà Comune, in modo indivisibile ed irrinunciabile fra comproprietari delle unità Edilizie del Dell'intero complesso Imm.re RIUNITOSI FORMALMENTE SOTTO STATUTO CONSORTILE tutte le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) i muri di cinta, la dove gli stessi sono propedeutici alla suddivisione e delimitazione delle aree destinate a giardino di proprietà privata
- d) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- e) l'impianto di adduzione idrica fino alle diramazioni interne alle singole unità abitative, fatti salvi i diritti sulle condutture a favore delle società erogatrici del servizio.
- f) tutti gli impianti di illuminazione dislocate lungo le aree di uso Comune

all'elenco sopra indicato il c.t.u. ritiene di inserire tutti gli spazi pedonali e carrabili interni ed esterni al complesso Imm.re, attraverso i quali è possibile raggiungere le singole unità abitative. per una maggiore esplicazione e chiarezza il c.t.u. allega alla nota peritale copia integrale dello statuto perfezionato dal Notaio Siniscalchi attraverso il quale l'intero complesso è stato riunito sotto una gestione Consortile denominato formalmente CONSORZIO "COLLE FONTANA".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

---

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

---

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

---

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico il c.t.u. non ha potuto appurare se complesso imm.re in passato era sottoposto a vincoli di natura civica , lo stesso notaio siniscalchi nella stesura dell'atto di compravendita non ne fa esplicita menzione limitandosi solo e semplicemente ad sottolineare che il suddetto passaggio di proprietà si perfezionava con l'accettazione di tutti gli usi,diritti,azioni, ragioni, adiacenze,dipendenze pertinenze, servitù attive e passive, trasferite dalla soc. venditrice all'acquirente e provenienti dalla redazione ed approvazione di norme tecniche riconducibili ad una più attente gestione condominiale delle parti comuni.

nell'atto viene altresì specificato che le parti imm.ri oggetto di compravendita ricadono all'interno di un complesso imm.re per il quale risulta essere stato costituito legalmente un Consorzio denominato "COLLE FONTANA" quest'ultimo costituito sempre dal medesimo notaio in data 18/05/2005 rep. 63592 Reg.to il 04/02/2005 al n° 142 Trascritto l'11/02/2005 al R.F. 552 attraverso il quale la parte acquirente Oggi eseguita accettava e prendeva atto che le spese condominiali riferite al Lotto nà 7 sul quale risulta dislocato il corpo di fabbrica venissero ripartite in parti uguali tra le 4 unità in esso dislocate.

Tuttavia nella zona in cui è ricompreso il complesso e la stessa unità Imm.re eseguita sono soggetti a vincoli di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

vincoli per la quale la Sovrintendenza ai beni Culturali e Ambientali in sede di approvazione del Progetto ha espresso parere favorevole rilasciando contestualmente per quanto di competenza formale autorizzazione alla realizzazione dell'opera coma dal elaborato grafico depositato in atti.

tale vincolo deve ritenersi attivo e pertanto tutte le eventuali modifiche e/o opere esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto ,ovvero nuove volumetrie in applicazione delle nuove norme Urbanistiche per la zona in cui ricade lo stabile ,prevedono che le stesse debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in C.A. , solai in latero cemento e copertura in parte a tetto a due falde .

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta inOttine condizioni di manutenzione e risulta agibile e perfettamente abitabile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:



Fondazioni: in C.A. presumibilmente pali e plinti

Esposizione: Est.- Sud/Est

Altezza Interna Utile: H. ml.2,70 Appartamento

Altezza Interna Utile: H.m ml.2,40 Loc. Soffitta

Str. Verticali: Pilastri e travi in Cemento Armato -

Pareti perimetrali in laterizio con camera interna coibentata, rifinite ad intonaco senza l'impiego di tinteggiatura

Solai: in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera

Copertura : a tetto con due Falde

Manto di Copertura : Guaina Maassetto e rifinitura con tegole in laterizio (tipo portoghesi)

- pavimenti in Monocottura sull'intera superficie abitativa e accessoria ;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80/2,00 nel bagno e in corrispondenza dell'A/C;
- infissi in Legno tipo (douglass e/o abete) ad uno o due battenti, completi di vetri a doppio strato e di ferramenta entrambi di discreta qualità riconducibili a una tipologia edilizia di tipo commerciale, infissi esterni con persiane in ferro zincato e preverniciato di colore Grigio ; - bussole in legno tamburate complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
  - impianto termico autonomo con allaccio al singolo bombolone con GPL, produzione di ACS e piastre radianti in alluminio anodizzato di colore bianco presumibilmente funzionante;
- il c.t.u.ne descrive le caratteristiche appurate visivamente , tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento;
- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;
  - per quanto attiene all'alimentazione del piano di cottura lo stesso viene garantito con il bombolone esterno a GPL.

Gli impianti e le rifiniture attuali così come si evince dalla documentazione fotografica sono da ritenersi riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, a orma delle prescrizioni dettate dalla 46/90 e s.m.i.

la porzione imm.re eseguita nell'arco della sua breve esistenza ,non sembra aver subito interventi conservativi attraverso opere di restauro ed ammodernamenti, rispetto alle soluzioni adottate in fase di costruzione.

ad eccezione delle parti per le quali allo stato dei luoghi risultano eseguite opere difformi ed in particolare al piano S1 nel quale l'intera estensione risulta aver subito migliorie e lavori di restauro finalizzati alla modifica e alla costituzione di una porzione posta ad uso abitativo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

al momento del sopralluogo effettuato in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava completamente ammobiliato nei tre livelli in cui risulta strutturato la suddetta porzione esecutata. da indagini svolte presso gli enti amministrativi (Uff. Anagrafe di Lariano, Catasto , e Agenzia delle Entrate di Pomezia) il c.t.u ha appurato che l'esecutato risulta non iscritto presso l'anagrafe di Lariano ma bensì risulta migrato (trasferito) presso il comune di Albano laziale ed esattamente in Via Aurelio Saffi n° 87 P.2° come da certificato acquisito presso il comune di Albano Laziale,altresì da accertamenti presso l'ufficio delle Entrate il responsabile dell'ufficio ha dato conferma dell'inesistenza di atti e/o contratti di Locazione regolarmente registrati per l'imm.le di cui agli atti. l'immobile pertanto se pur ammobiliato e perfettamente abitabile risulta apparentemente chiuso ed inutilizzato dall'esecutato , quanto meno per la sola porzione ricompresa tra il piano terra ed il piano mansardato.

Tuttavia si ritiene opportuno precisare così come peraltro descritto sul verbale di sopralluogo che parte del medesimo Immobile ed esattamente l'intera superficie posta al piano seminterrato,oggetto di radicali modifiche con opere di incremento di superficie e cambio di destinazione d'uso già ampiamente descritte in precedenza , allo stato dei luoghi risulta occupata ed utilizzata quale abitazione residenziale dai sig.ri ##Alessia Salvatori# e dal proprio coniuge e/o compagno #Luca Papa#

il c.t.u. non è in grado di stabilire con certezza se i lavori e le opere eseguite al Ps1 propedeutiche al cambio di destinazione e ad un sostanziale incremento di superficie siano state eseguite dall'esecutato e/o se le stesse siano state oggetto di un radicale intervento di restauro in concomitanza all'occupazione di terze persone sopra indicate.

in ogni caso sul medesimo verbale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato spontanea dichiarazione chiarendo che per l'occupazione parziale del solo piano seminterrato ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato perfezionato nessun tipo di contratto ne tanto meno alcuna registrazione , ma più semplicemente una cessione parziale a titolo gratuito.

inoltre visto che l'immobile nello stato dei luoghi presenta un unica scala che ne garantisce il collegamento tra i vari livelli ed accertato che lo stesso non risulta in alcun modo delimitato nel passaggio , il c.t.u. non è in grado di poter affermare con estrema certezza che le persone che attualmente occupano la porzione abitativa posta al piano seminterrato così come da dichiarazioni spontanee siano effettivamente riconfinite solo al ps1 e non utilizzino di fatto anche i due livelli sovrastanti vista l'estrema facilità di accesso.

Apparentemente e solo in tal senso il c.t.u. in fase di sopralluogo ha avuto l'impressione che la sola porzione realmente vissuta ed utilizzata fosse il solo piano Seminterrato .

la stessa resta tuttavia una semplice opinione che non trova oggettivo riscontro e pertanto da ritenersi semplicemente una esplicazione a quanto visto e descritto nella ricognizione dello stabile nella sua entità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

---



l'unità accessoria censita con il sub.7 in origine (garage) attualmente parte integrante della porzione abitativa per la quale risultano eseguite arbitrariamente opere e modifiche nel cambio di destinazione d'uso.

risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

immobile che nello stato di fatto risulta apparentemente non utilizzato per quanto concerne le aree e i vani ricompresi al piano terra e al Piano mansardato nonostante questi risultino di fatto facilmente accessibili e collegati nei tre livelli in cui si disloca l'unità abitativa mediante il vano scala interno.

il c.t.u. da seguito a maggiori chiarimenti nella nota sottostante.

il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

al momento del sopralluogo effettuato in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava completamente ammobiliato nei tre livelli in cui risulta strutturato la suddetta porzione eseguita.

da indagini svolte presso gli enti amministrativi (Uff. Anagrafe di Lariano, Catasto, e Agenzia delle Entrate di Pomezia) il c.t.u. ha appurato che l'esecutato risulta non iscritto presso l'anagrafe di Lariano ma bensì risulta migrato (trasferito) presso il comune di Albano laziale ed esattamente in Via Aurelio Saffi n° 87 P.2° come da certificato acquisito presso il comune di Albano Laziale, altresì da accertamenti presso l'ufficio delle Entrate il responsabile dell'ufficio ha dato conferma dell'inesistenza di atti e/o contratti di Locazione regolarmente registrati per l'imm.le di cui agli atti.

l'immobile pertanto se pur ammobiliato e perfettamente abitabile risulta apparentemente chiuso ed inutilizzato dall'esecutato, quanto meno per la sola porzione ricompresa tra il piano terra ed il piano mansardato.

Tuttavia si ritiene opportuno precisare così come peraltro descritto sul verbale di sopralluogo che parte del medesimo Immobile ed esattamente l'intera superficie posta al piano seminterrato, oggetto di radicali modifiche con opere di incremento di superficie e cambio di destinazione d'uso già ampiamente descritte in precedenza, allo stato dei luoghi risulta occupata ed utilizzata quale abitazione residenziale dai sig.ri ##Alessia Salvatori# e dal proprio coniuge e/o compagno #Luca Papa#

il c.t.u. non è in grado di stabilire con certezza se i lavori e le opere eseguite al Ps1 propedeutiche al cambio di destinazione e ad un sostanziale incremento di superficie siano state eseguite dall'esecutato e/o se le stesse siano state oggetto di un radicale intervento di restauro in concomitanza all'occupazione di terze persone sopra indicate.

in ogni caso sul medesimo verbale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato spontanea dichiarazione chiarendo che per l'occupazione parziale del solo piano seminterrato ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato perfezionato nessun tipo di contratto ne tanto meno alcuna registrazione, ma più semplicemente una cessione parziale a titolo gratuito.

inoltre visto che l'immobile nello stato dei luoghi presenta un'unica scala che ne garantisce il collegamento tra i vari livelli ed accertato che lo stesso non risulta in alcun modo delimitato nel passaggio, il c.t.u. non è in grado di poter affermare con estrema certezza che le persone che attualmente occupano la porzione abitativa posta al piano seminterrato così come da dichiarazioni spontanee siano effettivamente riconfinite solo al ps1 e non utilizzino di fatto anche i due livelli sovrastanti vista l'estrema facilità di accesso.

Apparentemente e solo in tal senso il c.t.u. in fase di sopralluogo ha avuto l'impressione che la sola porzione realmente vissuta ed utilizzata fosse il solo piano Seminterrato.

la stessa resta tuttavia una semplice opinione che non trova oggettivo riscontro e pertanto da ritenersi semplicemente una esplicazione a quanto visto e descritto nella ricognizione dello stabile nella sua entità.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

l'unità accessoria censita con il sub.7 in origine (garage) attualmente parte integrante della porzione abitativa per la quale risultano eseguite arbitrariamente opere e modifiche nel cambio di destinazione d'uso.

risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

immobile che nello stato di fatto risulta apparentemente non utilizzato per quanto concerne le aree e i vani ricompresi al piano terra e al Piano mansardato nonostante questi risultino di fatto facilmente accessibili e collegati nei tre livelli in cui si disloca l'unità abitativa mediante il vano scala interno.

il c.t.u. da seguito a maggiori chiarimenti nella nota sottostante.

il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

al momento del sopralluogo effettuato in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava completamente ammobiliato nei tre livelli in cui risulta strutturato la suddetta porzione eseguita.

da indagini svolte presso gli enti amministrativi (Uff. Anagrafe di Lariano, Catasto, e Agenzia delle Entrate di Pomezia) il c.t.u. ha appurato che l'esecutato risulta non iscritto presso l'anagrafe di Lariano ma bensì risulta migrato (trasferito) presso il comune di Albano laziale ed esattamente in Via Aurelio Saffi n° 87 P.2° come da certificato acquisito presso il comune di Albano Laziale, altresì da accertamenti presso l'ufficio delle Entrate il responsabile dell'ufficio ha dato conferma dell'inesistenza di atti e/o contratti di Locazione regolarmente registrati per l'imm.le di cui agli atti.

l'immobile pertanto se pur ammobiliato e perfettamente abitabile risulta apparentemente chiuso ed inutilizzato dall'esecutato, quanto meno per la sola porzione ricompresa tra il piano terra ed il piano mansardato.

Tuttavia si ritiene opportuno precisare così come peraltro descritto sul verbale di sopralluogo che parte del medesimo Immobile ed esattamente l'intera superficie posta al piano seminterrato, oggetto di radicali modifiche con opere di incremento di superficie e cambio di destinazione d'uso già ampiamente descritte in precedenza, allo stato dei luoghi risulta occupata ed utilizzata quale abitazione residenziale dai sig.ri ##Alessia Salvatori# e dal proprio coniuge e/o compagno #Luca Papa#

il c.t.u. non è in grado di stabilire con certezza se i lavori e le opere eseguite al Ps1 propedeutiche al cambio di destinazione e ad un sostanziale incremento di superficie siano state eseguite dall'esecutato e/o se le stesse siano state oggetto di un radicale intervento di restauro in concomitanza all'occupazione di terze persone sopra indicate.

in ogni caso sul medesimo verbale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato spontanea dichiarazione chiarendo che per l'occupazione parziale del solo piano seminterrato ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato perfezionato nessun tipo di contratto né tanto meno alcuna registrazione, ma più semplicemente una cessione parziale a titolo gratuito.

inoltre visto che l'immobile nello stato dei luoghi presenta un'unica scala che ne garantisce il collegamento tra i vari livelli ed accertato che lo stesso non risulta in alcun modo delimitato nel passaggio, il c.t.u. non è in grado di poter affermare con estrema certezza che le persone che attualmente occupano la porzione abitativa posta al piano seminterrato così come da dichiarazioni spontanee siano effettivamente riconfinite solo al ps1 e non utilizzino di fatto anche i due livelli sovrastanti vista l'estrema facilità di accesso.

Apparentemente e solo in tal senso il c.t.u. in fase di sopralluogo ha avuto l'impressione che la sola

porzione realmente vissuta ed utilizzata fosse il solo piano Seminterrato .

la stessa resta tuttavia una semplice opinione che non trova oggettivo riscontro e pertanto da ritenersi semplicemente una esplicazione a quanto visto e descritto nella ricognizione dello stabile nella sua entità.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi                  | 20/07/2004 | 62373         | 21732       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/07/2004 | 3895          | 2606        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi Pierpaolo        | 21/10/2009 | 73549         | 29426       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi                  | 20/07/2004 | 62373         | 21732       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi Pierpaolo        | 21/10/2009 | 73549         | 29426       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi                  | 20/07/2004 | 62373         | 21732       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi Pierpaolo        | 21/10/2009 | 73549         | 29426       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi                  | 20/07/2004 | 62373         | 21732       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |





|                                            |                   |                                            |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Velletri                                   | 23/07/2004  | 3895                 | 2606               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Velletri                                   | 23/07/2004  | 1914                 | 1T                 |
| Dal <b>21/10/2009</b> al <b>02/10/2019</b> | **** Omissis **** | <b>Istrumento pubblico (compravendita)</b> |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | Notaio Siniscalchi Pierpaolo               | 21/10/2009  | 73549                | 29426              |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Velletri                                   | 23/10/2009  | 6617                 | 3867               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Velletri                                   | 23/10/2009  | 3970                 | 1T                 |

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/07/2008 al 21/10/2009 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi                  | 20/07/2004 | 62373         | 21732       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/07/2004 | 3895          | 2606        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Velletri                            | 23/07/2004 | 1914          | 1T          |
| Dal 21/10/2009 al 02/10/2019 | **** Omissis **** | Istrumento pubblico (compravendita) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Siniscalchi Pierpaolo        | 21/10/2009 | 73549         | 29426       |
|                              |                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Velletri                            | 23/10/2009 | 6617          | 3867        |
|                              |                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|  |  |          |            |      |    |
|--|--|----------|------------|------|----|
|  |  | Velletri | 23/10/2009 | 3970 | 1T |
|--|--|----------|------------|------|----|

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di velletri aggiornate al 25/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10- 2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 25/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10-2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 25/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10-2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa, Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà,

Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Lariano destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "D" Sottozona D1" di completamento con un Indice di edificabilità 0,3 mc/mq.

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re costituito nello stato dei Luoghi da n° 7 lotti sui quali in origine dovevano essere edificati altrettanti corpi di fabbrica con tipologia Quadrifamiliare.

Nello specifico secondo quanto dichiarato sull'elaborato grafico, per il Lotto n° 7 la volumetria di calcolo ammontava a circa 651,90 mc mentre quella indicata di progetto risulta pari a 626,40 mc con un lieve residuo pari a circa 25,50 mc che rapportati in superficie corrispondono a ~ mq. 8,78.

superficie da ritenersi complessiva e ricompresa sull'intero comparto che se suddivisa tra le unità in esso contenuto ammonta a non più di 2.19 mq. cadauno.

tuttavia come già ampiamente riportato in precedenza la suddetta porzione abitativa presenta chiari ed evidenti opere di ampliamento in totale difformità che ne hanno in ogni caso modificato ed incrementato arbitrariamente volumi e superfici in totale discrasia con quanto delineato e sottoscritto nel progetto originario depositato in atti.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**





nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa richiesta e deposito di tutti gli atti documentali compreso elaborato grafico.

in ragione della completezza dell'iter amministrativo l'Amministrazione nello specifico l'ufficio tecnico in data 23/06/2006 con Permesso di Costruire n° 30 rilasciava alla Soc. CERS srl. formale autorizzazione alla realizzazione del corpo di fabbrica costituito da un Villino con tipologia "Quadrifamiliare" identificato formalmente sull'elaborato progettuale come Lotto n° 7.

Oltre a tale documentazione depositata in prima istanza e di fatto propedeutica al rilascio del PdC n° 30/06 il c.t.u. coadiuvato dal Geom Corsi responsabile dell'ufficio tecnico non ha rilevato il deposito di ulteriori atti e/o documentazione tecnica volta alla richiesta e/o al rilascio di eventuali VCO.

ai fini amministrativi ed urbanistici, la pratica relativa alla costruzione del manufatto censito progettualmente come Lotto 7 risulta priva di atti documentali e procedurali necessaria alla definizione dell'iter urbanistico.

lo scrivente non ha rilevato :

A) la presenza in atti di comunicazioni "Inizio e Fine lavori"

b) nella pratica si è riscontrata la presenza del deposito al Genio Civile con autorizzazione all'esecuzione delle opere

ma non vi è alcuna documentazione comprovante l'ultimazione nonché certificato di collaudo statico nonostante per tale

atto sia stato nominato un tecnico.

C) sussiste nella pratica atto di Fidejussione Assicurativa n° 28815/8 a garanzia degli oneri Concessori dovuti a saldo

per una somma pari a circa €. 11.680,47

d) in considerazione degli atti e della documentazione mancate non risulta conseguentemente richiesta e ne tanto meno rilasciata alcun tipo di certificazione che accerti ed autorizzi l'agibilità del manufatto ed in particolare della porzione eseguita.

quanto sopra descritto rappresenta i passaggi salienti attraverso i quali la società ha richiesto ed ottenuto il PdC n° 30 al fine di poter da seguito alle di realizzazione del corpo di fabbrica.

### **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.



Tuttavia si rende necessario sottolineare che quanto di fatto previsto ed assentito in fase progettuale su specifiche descrittive riportate sull'elaborato grafico , nello stato dei luoghi non trova alcun riscontro effettivo .

il corpo di fabbrica nella sua interezza e nella fatti specie l'unità oggetto del procedimento esecutivo presentando la realizzazione di opere che ne hanno alterato in modo parziale la sagoma , ma ancor più volumi progettuali , superficie residenziali ed accessorie .

a maggior dettaglio lo scrivente descrive coadiuvato da apposite piante planimetriche sulle quali è stato rappresentato l'esatto stato dei luoghi oltre che attraverso l'acquisizione di idonea documentazione fotografica tutte gli interventi e le opere eseguite in difformità presenti all'interno dell'abitazione su i rispettivi livelli in cui è composta l'unità Imm.re ed esattamente:

#### SEMINTERRATO:

La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo con Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie.

All'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie , sussiste la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale.

si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti dimensionali , attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria .

#### PIANO TERRA :

anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale.

Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia , sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità .

fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale , la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì:

la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana).

La stessa come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole , idoneo ad un diverso utilizzo .

superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno) .



Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligneia (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazioni previste e rilasciate dagli organi competenti (comune e genio Civile).

lo spostamento verso l'esterno con la conseguente acquisizione di una porzione di sede stradale preposta catastalmente quale area di uso comune (BCNC)

PIANO PRIMO :

Piano Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml. dal piano di calpestio al soffitto.

Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico).

Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocato sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile.

apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali.

Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano :

- il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale

- la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in oggetto, il tutto come da documentazione fotografica esplicativa.

quanto sopra descritto trova ulteriore riscontro nella documentazione Urbanistica e catastale nella quale si evince con estrema chiarezza le caratteristiche architettoniche le sagome d'ingombro , i volumi le superficie e le rispettive destinazioni d'uso di ogni singolo livello nel quale risulta suddivisa la porzione imm.re in totale rispondenza e conformità al progetto approvato.

A seguito delle effettive difformità emerse in sede di verifica ed accesso presso le singole unità abitative , il c.t.u. predisponendo un ulteriore incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico Geom. Carosi esponendo con dettaglio documentazione grafica lo stato dei luoghi e le problematiche evidenziatesi in fase di accertamento.

tutto ciò al fine di accertare in primo luogo l'eventuale presenza di pratiche urbanistiche integrative (VCO) presentate e rilasciate dall'ente Amm.vo a sanatoria per le difformità in precedenza descritte , nonché in caso negativo la possibilità di per l'aggiudicatario di procedere in seguito all'acquisizione all'incanto alla presentazione di eventuali pratica tese alla regolamentazione e conseguente cambio di destinazione della porzione posta al piano attico regolarmente assentita come unità accessoria non residenziale.

da verifiche ed accertamenti i c.t.u. tiene a precisare che non sono emersi atti integrativi che legalizzino le difformità accertate , altresì sulla base delle vigenti norme attuative qui di seguito elencate:

DPR.380/01 e s.m.i. art.34/37 ;

L.R. 13/09 e s.m.i. (recupero Sottotetti)

è emerso che per alcune delle opere eseguite è possibile dare seguito da parte dell'aggiudicatario fermo restando una più attenta ed oculata analisi e rilevazione delle opere eseguite in difformità previa redazione di uno stato dei luoghi ante e post operam , dare corso alla loro regolamentazione urbanistica .

tuttavia così come è emerso dal colloquio avuto con il tecnico alla luce delle opere eseguite descritte ed meglio rappresentate , alcune di loro non trovando definizione nell'applicazione delle vigenti norme attuative urbanistiche comunali e regionali dovranno essere pertanto oggetto di completo e totale

ripristino secondo prescrizioni grafiche originarie .

resta inteso che l'eventuale regolamentazione e/o definizione di alcuni degli interventi di cui il c.t.u. ha constatato la difformità potranno essere regolamentati solo con un intervento totale che preveda in fase progettuale di Variante anche la rimozione delle opere non sanabili ed il loro ripristino all'origine così come assentito da progetto.

non è escluso che le opere di ripristino legate ad una comunicazione di inizio e fine lavori possano successivamente essere oggetto di accertamenti da parte dell'ufficio preposti al fine di verificarne la bontà nelle opere nonché la reale esecuzione.

la regolarizzazione se pur parziale di alcune opere e la rimozione e ripristino delle restanti opere difformi per le quali non sussistono norme urbanistiche attuative, presuppone quanto meno la regolarizzazione quasi certamente degli oneri concessori totali e/o per quota sospesi all'epoca con il deposito dell'atto di fidejussione, il pagamento degli oneri concessori derivanti dal calcolo e sviluppo delle maggiori superficie eseguite in difformità e/o recuperate ai sensi delle norme attuative, oltre naturalmente ad eventuali incrementi dovuti all'applicazione di sanzioni previste nelle richiamate norme tecniche attuative.

in linea di massima secondo quanto affermato dalle linee guida dell'ufficio tecnico , gli oneri previsti ed in particolare gli importi unitari da applicare agli interventi difformi per i quali è possibile richiederne la regolamentazione Urbanistica si possono racchiudere in:

A) -ampliamento PS1 Sub. 8 (ex Loc. cantina) . costo unitario 350/400 mq. -Sup. rapportata. 0,60 costo complessivo oneri

pari a circa 5%6 verosimilmente con un importo di circa €.4000.

- ampliamento PS1 Sub. 15 (Garage)costo unitario 350/400 mq. -Sup. rapportata. 0,60 costo complessivo oneri

pari a circa 5%6 verosimilmente con un importo di circa €.2500.

sanzione prevista dall'art.34 Ampl.to PS1 sub. 8 (ex Loc. Cantina) del D.P.R.380/01 rispondente al doppio del valore

venale pari a circa €.1300 mq.x mq. 75 per un importo possibile di circa €.97.500,00

sanzione prevista dall'art.34 Nuova Unità PS1 sub. 15 (Garage ) del D.P.R.380/01 rispondente al doppio del valore

venale pari a circa €.1300 mq.x mq. 16.49 per un importo possibile di circa €.21.437,00

B) cambio Dest.D'uso L.R. 13/09 loc. Mansarda da (accessorio ) a (residenziale) costo complessivo di circa €.5000 così come da direttive descritte dal responsabile tecnico .

A costi elencati ai punti A e B occorre aggiungere se pur sommariamente l'importo necessario a dare seguito agli interventi di ripristino per tutte le opere difformi per le quali non è possibile richiedere il rilascio autorizzazione amministrative.

costituendo di fatto sul posto interventi parziali , dislocati sostanzialmente in varie zone del fabbricato in oggetto e peraltro costituiti da opere riconducibili ad interventi da ritenersi a corpo e non a misura il c.t.u. basandosi sulla conoscenza tecnica e prendendo a riferimento categorie e valori unitari acquisiti sul prezario delle Regione Lazio, dopo una attenta analisi sulle reali dimensioni le difficoltà d'intervento ritiene che l'importo verosimilmente congruo per l'esecuzione e e ripristino di tali opere possa ragionevolmente attestarsi su €. 30.000,00.

occorre precisare che per quanto concerne il piano Seminterrato le opere di adeguamento e ripristino dello stato progettuale, oltre che nella regolamentazione dei volumi e superfici per le quali è già previsto un elaborato grafico a sanatoria ,per il suo totale adeguamento verrà predisposta la rimozione delle finestrate presenti nel Sogg/Tinello la loro sostituzione con pareti murarie atte a garantire la predisposizione di pareti cieche nel quale vi siano solo l'eventuale presenza di aperture finestrate per

poter garantire semplicemente il passaggio di aria e luce escludendo affacci uscite e vedute , in tal senso si ripristina nello stato dei luoghi la proiezione di una parete cieca e/o in controterra .

Il ripristino del suo utilizzo originario (non Residenziale) potrà essere garantito attraverso la rimozione dei servizi accessori e della mobilia in tal caso (A/C) con chiusura delle tubazioni senza per questo dover necessariamente rimuovere gli interventi murari che di fatto nella loro specifica effetto/causa non costituiscono certamente la natura ed il suo utilizzo.

così come anche sul piano cosiddetto (terra) gli interventi disseminati in varie zone comprendono la modifica ed il ripristino nell'effettivo utilizzo delle superfici accessorie originarie tramite l'apertura e la chiusura di semplici pareti murarie , ad esclusione del vano accessorio centrale per il quale il ripristino necessita di una parziale demolizione e ricostruzione di pareti divisorie.

in ogni caso nelle piante planimetriche esplicative allegate alla nota peritale il c.t.u. ha avuto cura di rappresentare con novizia di particolari con campiture e colorazione di diversa tonalità tutte quelle opere eseguite in difformità al progetto approvato per le quali si potrà procedere alla regolamentazione e/o al loro ripristino.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito in precedenza, il c.t.u. rimanda la lettura al quesito nel Lotto n°1 (porzione Villino).

#### **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.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a

Unità Accessoria (Garage) ricompreso come previsto da progetto approvato ed annesso alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza di cui il c.t.u. dà esplicazione qui di seguito:

PIANO TERRA : Garage;

trattasi di una porzione rappresentata nel progetto depositato ed approvato quale unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa .

Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile rivolta a ridosso dell'area giardinata disposta da progetto ad uso esclusivo.

di fatto lo stato dei luoghi si rappresenta una situazione completamente difforme ovvero:

\*\*l'unità accessoria a seguito di intervento di modifica così come si evince dalla pianta planimetrica e dalla documentazione fotografica risulta dislocata a diretto utilizzo



della porzione residenziale rappresentato nello stato di fatto una camera da letto e/o comunque un'ambiente abitabile.

**\*\*** le quote e l'andamento piano altimetrico delineato se pur in via sommaria sul progetto di massima depositato in comune non trova in alcun modo un oggettivo riscontro presso i luoghi e l'unità oggetto di procedura esecutiva.

la porzione di terreno posta a ridosso della porta d'ingresso del garage rappresentata al quota 0,00 rispetto al solaio di calpestio del piano Terra in ogni caso idoneo sulla carta a garantire l'accesso dell'autovettura e di fatto l'effettivo utilizzo del vano Accessorio (box Auto) per la quale è stata rilasciata la regolare autorizzazione nello stato di fatto e così come si evidenzia dalla documentazione fotografica attualmente risulta collocato in parte e nello specifico sul medesimo lato dove era previsto l'accesso carrabile l'aria giardinata è stata collocata ad una quota inferiore ed esattamente a livello del piano seminterrato.

La modifica progettuale ed il cambiamento sostanziale dei piani quotati nel rapporto tra quello che in gergo tecnico si definisce (SCAVO e RIPORTO) a parere del c.t.u. ha di fatto contribuito alla sostanziale modifica del volume accessorio ed il suo conseguente inutilizzo per la destinazione a cui era stato deputato.

fermo restando l'attuale quota del piano di campagna, l'eventuale modifica, la costituzione effettiva di una rampa di accesso peraltro rappresentata sulle scheda planimetrica ma di fatto mai realizzata, sostituita sul posto da una semplice scala pedonale esterna posta in adiacenza al muro di confine, attraverso la quale è possibile raggiungere la sovrastante area giardinata così come da documentazione fotografica, una eventuale modifica e variante di progetto avrebbe in ogni caso garantito l'accesso e la fruibilità del medesimo vano per la destinazione a cui era stato deputato.

Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico, Ovvero nelle PRECISAZIONI.

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito in precedenza, il c.t.u. rimanda la lettura al quesito nel Lotto n°1 (porzione Villino).

### **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.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a

Unità Accessoria (Garage) eseguita in assenza e in completa difformità al progetto approvato ed annessa alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza all'unità accessoria prevista al PS1 come Loc. non residenziale (cantina) ed oggetto anch'essa ampie e sostanziali modifiche descritte e comprovate da specifica documentazione fotografica.

nello specifico per la porzione di cui al Lotto 3 il c.t.u. da esplicazione ed esattamente:

PIANO SEMINTERRATO: Garage;

così come si evince dalla documentazione grafica posta in allegato a supporto delle opere realmente eseguite ed accertate in piena difformità rispetto al progetto approvato, nel particolare unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa.

Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile posizionata centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza di atrio coperto e di un'area esterna posizionate al PS1 rispetto alle quote di livello e di sistemazione delle aree giardinate poste a diretto utilizzo delle rispettive unità Imm.ri. tra cui quella oggetto del procedimento.

La realizzazione strutturale dell'area esterna preposta alla sosta e manovra dei veicoli, lo spazio interno coperto dislocato centralmente rispetto al corpo di fabbrica nella entità, e la stessa unità accessoria (Garage), rappresentano e sono di per sé la riprova di quanto già ampiamente delineato nella costituzione dei lotti N°1 e N°2 ovvero la realizzazione di un corpo di fabbrica sul quale il c.t.u. ha evidenziato con novizie di particolari e adeguata documentazione fotografica l'esecuzione materiale di opere ed interventi sostanziali che in alcuni casi rappresentano un completo stravolgimento del corpo di fabbrica rispetto all'elaborato progettuale assentito.

di fatto la predetta porzione pur essendo regolarmente censita con scheda planimetrica presso il catasto urbano costituisce in ambito urbanistico un'opera completamente difforme inesistente sul progetto approvato, non prevista e ne tanto meno autorizzata dall'ente Amministrativo (Uff. Tecnico) del Comune di Lariano.

La realizzazione del suddetto manufatto così come già delineata, e la costituzione ad ampliamento di quello che in origine doveva essere un locale accessorio (cantina), nascono e sono il frutto di un intervento di totale modifica che in primo luogo hanno interessato i piani di scavo e riporto e conseguentemente la realizzazione della struttura portante.

struttura che in origine prevedeva l'intervento di scavo parziale per le aree esterne e per una porzione posta centralmente ed interessata sostanzialmente dalla realizzazione dei piani di fondazione a sostegno della copertura centrale prevista al P.T. sulla quale dover realizzare (n°4 vani accessori, porzioni di falda a tetto parzialmente coperte con realizzazioni di pompeiane).

E evidente alla luce della documentazione allegata, che quanto accertato e riscontrato soprattutto al PS1 rappresenti e sia di fatto la diretta conseguenza di un'opera che a mio avviso già all'atto dell'esecuzione aveva certamente previsto la realizzazione di un piano seminterrato totalmente scavato al fine di facilitare l'incremento dei manufatti in parte previsti da progetto ed altresì in ragione della superficie recuperata la costituzione di ulteriori unità censite catastalmente con diversi subalterni disposte come unità accessorie a diretto utilizzo delle singole porzioni Imm.ri ricomprese nel corpo di fabbrica (Villino Quadrifamiliare), ma che nello stato dei luoghi costituiscono e risultano collegate alla restante porzione posta al PS1 in un'unica entità imm.re.

Pertanto sulla base di quanto sopra indicato in relazione alla porzione Imm.re avente sulla carta destinazione (garage) mentre nello stato di fatto Locale accessorio (lavanderia) a diretto uso ed utilizzo della porzione posta al PS1 al momento rifinita ed utilizzata come unità residenziale, inserita nel compendio e censita con il Sub. 15.

Per la stessa a seguito di una attenta verifica è possibile affermare con buona approssimazione che trattasi di un'opera realizzata in completa difformità al progetto approvato per la quale non risulta come anche per le difformità eseguite in altre aree della medesima unità, il deposito o quanto meno

l'esistenza presso il comune di lariano di eventuali elaborati grafici in VCO sul quale siano descritte ed evidenziate tutte quelle opere e le modifiche apportate in fase di esecuzione del comparto denominato LOTTO 7.

Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI.

La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.999,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 515,00

il c.t.u. ad esplicazione del quesito specifico allega copia integrale del Regolamento Condominiale costituito dallo statuto Consortile che si sviluppa in n° 51 Articoli nei quali vengono chiaramente stabiliti oneri e diritti dei singoli condomini , individuazione di aree e parti ad uso comune,ed altresì le tabelle di ripartizione delle spese individuali per la gestione ordinaria e straordinaria.

Il regolamento redatto e sottoscritto dall'Amm.re Legale della Società Costruttrice "C.E.R.S. SRL" al suo interno si sviluppa in N° 51 articoli , regolarmente registrato presso L'Agenzia delle Entrate , risulta essere stato parte integrante nella stipula degli atti di compravendita.

sarà cura del c.t.u. allegare copia del documento integrale alla nota peritale.

Per quanto concerne gli oneri condominiali e le spese relative alla gestione ordinaria del condominio poste a carico della porzione Imm.re eseguita , la stessa secondo quanto affermato dall'Amm.re pro-tempore il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano annualmente a circa 650/700 euro salvo conguagli e/o eventuali spese straordinarie ricomprese nell'approvazione del Bilancio Consuntivo di fine gestione .

l'importo posto a carico delle singole unità e in particolare per l'appartamento di cui in oggetto per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio viene estrapolato da un unica tabella millesimale per praticità possiamo definirla : "A" costituite a seguito della costruzione del complesso Imm.re approvate con il regolamento originario sottoscritto da ogni singolo condominio al momento della stipula notarile.

più esattamente:

Tabella "A" di Proprietà Generale su ogni singola unità abitativa per Millesimi (24,50) tale valore

nello schema generale di ripartizione comprende nello stato di fatto ogni singola unità imm.re in esso contenuta.

sta di fatto che anche le due porzioni imm.re poste ad uso accessorio identificate con i Sub. 7 e 15 rientrano nella ripartizione della gestione ordinaria e straordinaria prendendo a riferimento i millesimi generali precedentemente indicati e denominati come tabella "A".

l'assenza di una ben più dettagliata individuazione e ripartizione di eventuali quote millesimali sulle restanti unità accessorie, deriva da una suddivisione stabilita e desunta all'origine della costituzione del Consorzio nella quale vennero presi a riferimento quale base analitica nell'individuazione dei dati analitici millesimali non le singole unità previste da progetto nella loro entità ma bensì la reale costituzione dei lotti prendendo a riferimento dimensioni e potenzialità volumetrica di progetto.

il c.t.u. ritiene opportuno far presente così come confermato dall'amm.re pro-tempore e da documentazione depositata all'interno del fascicolo, che la suddetta amm.ne condominiale vanta al momento nei confronti dell'esecutato e nello specifico per l'unità imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atto, somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali di cui nello specifico:\*\*\*\*\*

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) Saldo Gestione 2018/2019                                    | €2.583,68 |
| 2) Esercizio attuale 2019/2020 suddiviso in 4 Rate trimestrali |           |
| 2.1) -1^ rata Gest. Ord. Marzo/Aprile 2019                     | €. 104,00 |
| 2.1) -2^ rata Gest. Ord. Maggio/Giugno 2019                    | €. 104,00 |
| 2.1) -2^ rata Gest. Ord. Luglio/Agosto 2019                    | €. 104,00 |
| 2.1) -2^ rata Gest. Ord. Settembre/ottobre 2019                | €. 104,00 |
| 3) Fondo Straordinario                                         |           |
| 3.1) -19^ rata Fondo Straordinario Marzo 2019                  | €. 103,00 |
| 3.1) -20^ rata Fondo Straordinario Aprile 2019                 | €. 103,00 |
| 3.1) -21^ rata Fondo Straordinario Maggio 2019                 | €. 103,00 |
| 3.1) -22^ rata Fondo Straordinario Giugno 2019                 | €. 103,00 |
| 3.1) -23^ rata Fondo Straordinario Luglio 2019                 | €. 103,00 |
| 3.1) -24^ rata Fondo Straordinario Agosto 2019                 | €. 103,00 |

=====

IMPORTO DOVUTO €3.514,68

il c.t.u. conferma che in fase di valutazione dei bene decurterà dal valore stimato, affinché tale somma possa essere in seguito rifondata dall'Aggiudicatario all'Amm.re Condominiale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

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

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito in precedenza, il c.t.u. rimanda la lettura al quesito nel Lotto n°1 (porzione Villino).

Da una attenta disamina della documentazione condominiale acquisita dall'amm.re PRO-TEMPORE emerge che l'unità accessoria ricompresa in questo Lotto n° 3 (Ex garage) ora lavanderia stireria censita con il sub. 15 non risulta in alcun modo inserita nella ripartizione delle spese condominiali.

La tabella redatta in occasione della costituzione Legale del consorzio ha dato luogo alla formazione ed individuazione dei millesimi solo con riferimento alla tabella "A" di proprietà derivata dalla verifica e dimensione di ogni lotto costituente il complesso Imm.re.

di fatto il valore numerico individuato per il LOTTO N°7 pari a 98 millesimi è stato semplicemente suddiviso a sua volta per le 4 unità in esso dislocate.

ne risulta che nei 24,50 millesimi accreditati alla porzione eseguita per i quali vengono richieste dall'amministrazione condominiale le somme necessarie alla gestione ordinaria e straordinaria siano ricomprese anche le unità accessorie oggi esistenti individuate e censite con i sub. 7 e 15.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

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

nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito in precedenza, il c.t.u. rimanda la lettura al quesito nel Lotto n°1 (porzione Villino).

Da una attenta disamina della documentazione condominiale acquisita dall'amm.re PRO-TEMPORE emerge che l'unità accessoria ricompresa in questo Lotto n° 3 (Ex garage ) ora lavanderia stireria censita con il sub. 15 non risulta in alcun modo inserita nella ripartizione delle spese condominiali.

La tabella redatta in occasione della costituzione Legale del consorzio ha dato luogo alla formazione ed individuazione dei millesimi solo con riferimento alla tabella "A" di proprietà derivata dalla verifica e dimensione di ogni lotto costituente il complesso Imm.re .

di fatto il valore numerico individuato per il LOTTO N°7 pari a 98 millesimi è stato semplicemente suddiviso a sua volta per le 4 unità in esso dislocate.

ne risulta che nei 24,50 millesimi accreditati alla porzione eseguita per i quali vengono richieste dall'amministrazione condominiale le somme necessarie alla gestione ordinaria e straordinaria siano ricomprese anche le unità accessorie oggi esistenti individuate e censite con i sub. 7 e 15.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14  
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Porzione abitativa (villino) ricompreso come previsto da progetto approvato da un corpo di fabbrica quadri-familiare distribuito da progetto e nello stato di fatto su tre livelli (piano Seminterrato), (Piano Terra) e (Piano Primo Mansadrato) di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: SEMINTERRATO: collegamento plurimo dall'esterno e dall'interno rispettivamente attraverso porte , porte finestre , aperture basculanti e rampa scale di collegamento Interna. La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una



destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo. Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie, (sarà cura del c.t.u. riportare e dare ampie ed accurate spiegazione nel quesito specifico) . con questa piccola nota si è voluto quanto meno porre una prima attenzione sull'evoluzione costruttiva della porzione eseguita accertata nella prima fase preliminare di accesso nei luoghi ed inseguito confermata dalla presa visione ed acquisizione degli atti urbanistici. al riguardo di quanto sopra brevemente accennato il c.t.u. ha riscontrato all'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie , la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale Ovvero: Ampio soggiorno con tinello ed angolo Cottura annesso, ampio disimpegno di collegamento a vani abitativi costituiti da (bagno, Letto, locale pluriuso e Lavanderia /stireria) quest'ultimi due rispettivamente accessibili da una porta secondaria e da una basculante aperture di fatto collocate centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza dello spazio di manovra interno meglio rappresentato sulle piante planimetriche da me redatte e di cui si allega copia a riprova degli interventi eseguiti in difformità e di quanto descritto in precedenza. si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti dimensionali , attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria . per quanto attiene alla superficie in parte recuperata ed utilizzata come Sogg./tinello/A.C. la stessa presenta modifiche nella rifinitura delle aree giardinate lo scavo e/o il mancato riporto del terreno , facilitando la realizzazione di ampie aperture finestrate, e nel contempo la perdita dei requisiti urbanistici, con eventuali e/o probabili incrementi di volumi trattandosi non più di PS1 ma bensì di una porzione dello stesso riconducibile ad un livello zero. PIANO TERRA : anche il piano terra presenta un accesso plurimo ed esattamente attraverso il vano scala descritto in precedenza nel PS1, ed altresì mediante una porta d'ingresso dislocata a livello dell'area cortilizia di uso esclusivo. l'accesso è tuttavia garantito dalla presenza di una scala esterna collocata a margine della proprietà attraverso la quale giunti sull'area di sosta e manovra è possibile raggiungere l'area cortilizia sovrastante definibile per praticità piano terra , considerato che il progetto depositato ed approvato non definisce con estrema esattezza l'andamento dell'intera area oggetto di edificazione nonostante la stessa presenti un andamento plano-altimetrico di particolare rilevanza. La porzione abitativa dislocata al piano terra composta nello stato di fatto da : -ampio disimpegno , soggiorno , cucina , bagno e Stanza da Letto , marciapiede esterno di camminamento in minima parte costituito da un solaio in aggetto, nonché ampia copertura a veranda costituita da struttura interamente in legno (pilastri, travi e soletta) rifinita da sovrastante manto con tegole del tipo simile a quelle presenti sulla copertura dello manufatto. anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale. Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia , sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità . fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale , la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì: la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana). La stessa a come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole , idoneo ad



un diverso utilizzo . superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno) . Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligneia (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazioni previste e rilasciate dagli organi competenti ( comune e genio Civile). PIANO PRIMO : il collegamento con il Livello 1° viene garantito così come peraltro previsto da progetto dal solo vano scala interconnesso con i sottostanti due Livelli( P.Terra e P. Seminterrato). Piano Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml.dal piano di calpestio al soffitto. Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico). Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocata sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile. apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali. Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano : -il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale - la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in aggetto. il tutto come da documentazione fotografica esplicativa. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 8, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 546.000,00

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 Risultano essere:\*\*\*\*\*

Sup. Abitativa Valore espresso al mq. :unica fascia 1100,00/ 1600,00

Il c.t.u. ritiene tuttavia le indicazioni riportate Dall'OMI, leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 1500,00 e un costo massimo al mq. fissato in €. 2000,00 avremmo quindi:\*\*\*\*\*

Sup. Abitativa  $(1500+2000/2) = € . 1750,00$ .

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

COEFFICIENTE DI UTILIZZO \*\*\*\*\*

1,00 per superfici abitabili (appartamento ); \*\*\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

1,00 per superfici abitabili ( abitazioni)\*\*\*\*\*

0,80 per soffitte praticabili \*\*\*\*\*

Coefficienti di Funzionalità \*\*\*\*\*

1,00 per Sup. Utili \*\*\*\*\*

0,80 per Sup. non residenziali\*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

1,00 per piani Primo , \*\*\*\*\*

0,90 per piani secondi \*\*\*\*\*

Coefficienti di Orientamento \*\*\*\*\*

0,90 esposizione Est - Sud/Est \*\*\*\*\*

Coefficiente di veduta \*\*\*\*\*

0,80 Cortile , aree giardinate interne \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,92 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto\*\*\*\*\*

LOTTO N°1

Porzione di un Villino P.S1-T-1° Palaz."LOTTO n°7" Sub. 8 Int. 14

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 107,90\*\*\*

Sup.non Resid.(Cantina S1 ) mq.158,05 x 0,50 = mq. 79,03\*\*\*

Sup.non Resid.(Loggia P.T.) mq. 31,86 x 0,40 = mq. 12,74\*\*\*

Sup.non Resid.(Loc. Deposito P.T.) mq. 12,32 x 0,20 = mq. 2,46\*\*\*

Sup.non Resid.(Cortile/Marciapiedi)mq. 65,20 x 0,18 = mq. 11,74\*\*\*

Sup.non Resid.(Giardino ) mq.412,79 x 0,18 = mq. 74,30\*\*\*

Sup.non Resid.(Balcone scoperto 1°)mq. 9,00 x 0,25 = mq. 2,25\*\*\*

=====

Superficie totale ragguagliata = mq. 290,42\*\*\*

incidenza Condominiale 10% = mq. 29,04 \*\*

Superficie totale = mq. 319,46\*\*\*

Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*

$1,00+1,00+0,80+1,00+0,80+1,00+0,90+0,90+0,80+0,92= 9.12/10= 0,9120$

Valore dell'unità abitativa \*\*\*\*\*

App.to €1.750,00 x(319,46mq.)x 0,9120 = €.624.770,16

Importo totale valore Imm.le €. 624770,16

All'importo sopra desunto il c.t.u. nel quesito di stima finale da seguito inserimento delle somme di seguito elencate al fine di disporre i parametri di deprezzamento ed esattamente

1) ONERI CONDOMINIALI gestione ordinaria e straordinaria 2018/2019 e 2019/2020 pari a circa €.3.514,68

2) ONERI E DIRITTI CONCESSORI (REGOLAMENTAZIONE ATTI URBANISTICI E PROGETTUALI)

2.1) ampliamento PS1. costo unitario 350/400 mq. -Sup. rapportata. 0,60 oneri pari a circa 5%6

costo complessivo presunto di circa €.4000.

2.2) a tale importo il c.t.u. ritiene che vi sia la concreta possibilità di dover integrare l'eventuale sanzione

prevista ai sensi dall'art.34 del D.P.R.380/01 la quale dispone che per tali casistiche la sanzione da dover

corrispondere sia pari al al doppio del valore venale considerato che il valore venale per opere ed unità accessorie

possa attestarsi con un costo unitario al mq. di circa €600/650 il rispettivo valore di riferimento sul quale

desumere l'ammontare della sanzione prende a riferimento il valore unitario al mq. di €. 1300 .

prendendo a riferimento la superficie lorda oggetto di ampliamento , l'importo da erogare potrebbe verosimilmente

attestarsi con un importo pari a circa (mq. 75 \* 1.300,00 ) €.97.500,00.

3) cambio Dest.D'uso L.R. 13/09 loc. Mansarda da (accessorio ) a (residenziale) costo complessivo di circa €.5000

così come da direttive descritte dal responsabile tecnico .

4) A costi elencati ai punti 1,2,3,4 occorre aggiungere se pur sommariamente l'importo necessario a dare seguito a tutte

le opere difformi per le quali non è possibile richiedere il rilascio autorizzazione amministrative.

costituendo di fatto sul posto interventi parziali , dislocati sostanzialmente in varie zone del fabbricato in

oggetto e peraltro costituiti da opere riconducibili ad interventi da ritenersi a corpo e non a misura il c.t.u.

basandosi sulla conoscenza tecnica e prendendo a riferimento categorie e valori unitari acquisiti sul prezario delle

Regione Lazio, dopo una attenta analisi sulle reali dimensioni le difficoltà d'intervento ritiene che l'importo

congruo per l'esecuzione e ripristino di tali opere possa ragionevolmente attestarsi in €. 30.000,000.

#### STIMA ANALITICA

Porzione di un Villino P.S1-T-1° Palaz."LOTTO n°7" Sub. 8 Int. 14

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire.  
\*\*\*\*\*

Avremmo quindi che:  $R = R.p.l. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf + Ines)$

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.

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto scoperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locativo mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.\*\*\*\*\*

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

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Posto Auto terrazzo esterno, area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto, dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dello stato dei luoghi delle rifiniture interne esterne dell'ampia disponibilità delle superfici accessorie nonché delle aree esterne di uso esclusivo, il C.T.U. ritiene congruo che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile medio di € 1350,00.

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 16.200,00\*\*\*\*\*

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  $16.200,00 \times 5\% = € 810,00$

Imposta su i tributi comunali (TASI - T.A.R.S.U. ecc)  $16.200,00 \times 8\% = € 1.296,00$

Spese di amministrazione condominiale annue  $16.200,00 \times 10\% = € 1.620,00$

Sfitto e inesigibilità  $16.200,00 \times 5\% = € 810,00$

=====

Spese medie annue € 4.536,00

Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

R= R.p.l. -Spese =  $16.200,00 - 4.536,00 = € 11.664,00$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r) del 2.5 %. \*\*\*\*\*

$V_n = R / r = 11.664,00 : 0.025 = € 466.560,00$

Importo totale valore Imm.le € 466.560,00

1) ONERI CONDOMINIALI gestione ordinaria e straordinaria 2018/2019 e 2019/2020 pari a circa € 3.514,68

2) ONERI E DIRITTI CONCESSORI (REGOLAMENTAZIONE ATTI URBANISTICI E PROGETTUALI)

2.1) ampliamento PS1. costo unitario 350/400 mq. -Sup. rapportata. 0,60 oneri pari a circa 5%6

costo complessivo presunto di circa € 4.000.

2.2) a tale importo il c.t.u. ritiene che vi sia la concreta possibilità di dover integrare l'eventuale sanzione prevista ai sensi dall'art.34 del D.P.R.380/01 la quale dispone che per tali casistiche la



sanzione da dover

corrispondere sia pari al al doppio del valore venale considerato che il valore venale per opere ed unità accessorie

possa attestarsi con un costo unitario al mq. di circa €600/650 il rispettivo valore di riferimento sul quale

desumere l'ammontare della sanzione prende a riferimento il valore unitario al mq. di €. 1300 .

prendendo a riferimento la superficie lorda oggetto di ampliamento , l'importo da erogare potrebbe verosimilmente

attestarsi con un importo pari a circa (mq. 75 \* 1.300,00 ) €.97.500,00.

3) cambio Dest.D'uso L.R. 13/09 loc. Mansarda da (accessorio ) a (residenziale) costo complessivo di circa €.5000

così come da direttive descritte dal responsabile tecnico .

4) A costi elencati ai punti 1,2,3,4 occorre aggiungere se pur sommariamente l'importo necessario a dare seguito a tutte

le opere difformi per le quali non è possibile richiedere il rilascio autorizzazione amministrative.

costituendo di fatto sul posto interventi parziali , dislocati sostanzialmente in varie zone del fabbricato in

oggetto e peraltro costituiti da opere riconducibili ad interventi da ritenersi a corpo e non a misura il c.t.u.

basandosi sulla conoscenza tecnica e prendendo a riferimento categorie e valori unitari acquisiti sul prezario delle

Regione Lazio, dopo una attenta analisi sulle reali dimensioni le difficoltà d'intervento ritiene che l'importo

congruo per l'esecuzione e ripristino di tali opere possa ragionevolmente attestarsi in €. 30.000,000.

#### VALORE CATASTALE

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

Lotto n1:

Porzione di un Villino P.S1-T-1° Palaz."LOTTO n°7" Sub. 8 Int. 14

Fg.25 part.IIIa 739 Sub. 8 Categ. A/7 Cl. 3 Consist. 4 vani Rend. €. 371,85 .\*\*

Valore Totale Catastale € 62.470,80

#### VALORE FINALE

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

\*\*\*\*\*

2.1 Importo Stima Sintetica = € 624.770,16  
2.2 Importo Stima Analitica = €. 466.560,00

=====

Valore Totale Stima € 624.770,16

Valore media di Stima € 624.770,16 : 2 = € 545.665,08



Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per eccesso nella disposizione all'incanto del Lotto n° 1 ad:

€. 546.000,00 (Cinquecentoquarantaseimila/00)

SI RIBADISCE:

CHE GLI INTERVENTI PER I QUALI SONO STATI INDICATI GLI IMPORTI DA SOTTRARRE AL VALORE DI STIMA INIZIALE DOVRANNO ESSERE ESEGUITI NELLA LORO TOTALITA' EVENTUALMENTE CONCORDATI CON L'ENTE AMMINISTRATIVO (UFF. TECNICO) AL FINE DI UNA EFFETTIVA REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DI CUI COME GIÀ RIBADITO IN PRECEDENZA L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUME FORMALE INCARICO AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE E CONSEGUENTE TITOLO DI POSSESSO.

QUALORA IL MEDESIMO, NON DOVESSE ADEMPIERE ALLE DISPOSIZIONI NEL DARE SEGUITO AGLI INTERVENTI DI RIMOZIONE E DI REGOLAMENTAZIONE PER LE OPERE ESEGUITE AMPIAMENTE DESCRITTE DAL C.T.U. .

L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUMERÀ LA TOTALE RESPONSABILITÀ ANCHE IN FUNZIONE DI UNA EVENTUALE MODIFICA DELLE NORME URBANISTICHE ATTUALMENTE IN VIGORE .

NORME CHE IN FUTURO POTREBBERO LIMITARE E/O ANNULLARE LA REGOLAMENTAZIONE SE PUR PARZIALE DI QUANTO AD OGGI PREESISTENTE.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) ricompreso come previsto da progetto approvato ed annesso alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: PIANO TERRA : Garage; trattasi di una porzione rappresentata nel progetto depositato ed approvato quale unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa . Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile rivolta a ridosso dell'area giardinata disposta da progetto ad uso esclusivo. di fatto lo stato dei luoghi si rappresenta una situazione completamente difforme ovvero: \*\*l'unità accessoria a seguito di intervento di modifica così come si evince dalla pianta planimetrica e dalla documentazione fotografica risulta dislocata a diretto utilizzo della porzione residenziale rappresentato nello stato di fatto una camera da letto e/o comunque un'ambiente abitabile. \*\* le quote e l'andamento piano altimetrico delineato se pur in via sommaria sul progetto di massima depositato in comune non trova in alcun modo un oggettivo riscontro presso i luoghi e l'unità oggetto di procedura esecutiva. la porzione di terreno posta a ridosso della porta d'ingresso del garage rappresentata al quota 0,00 rispetto al solaio di calpestio del piano Terra in ogni caso idoneo sulla carta a garantire l'accesso dell'autovettura e di fatto l'effettivo utilizzo del vano Accessorio (box Auto) per la quale è stata rilasciata la regolare autorizzazione nello stato di fatto e così come si evidenzia dalla documentazione fotografica attualmente risulta collocato in parte e nello specifico sul medesimo lato dove era previsto l'accesso carrabile l'area giardinata è stata collocata ad una quota inferiore ed esattamente a livello del piano seminterrato. La modifica progettuale ed il cambiamento sostanziale dei piani quotati nel rapporto tra quello che in gergo tecnico si definisce (SCAVO e RIPIORTO) a parere del c.t.u. ha di fatto contribuito alla sostanziale modifica del volume accessorio ed il suo conseguente inutilizzo per la destinazione a cui era stato deputato. fermo restando l'attuale quota del piano di campagna, l'eventuale modifica , la costituzione effettiva



di una rampa di accesso peraltro rappresentata sulle scheda planimetrica ma di fatto mai realizzata , sostituita sul posto da una semplice scala pedonale esterna posta in adiacenza al muro di confine , attraverso la quale è possibile raggiungere la sovrastante area giardinata così come da documentazione fotografica, una eventuale modifica e variante di progetto avrebbe in ogni caso garantito l'accesso e la fruibilità del medesimo vano per la destinazione a cui era stato deputato. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.500,00

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 Risultano essere:\*\*\*\*\*

Sup. Accessorie (Box ) Valore espresso al mq. :unica fascia 600/ 900

alla Luce di quanto sopra il c.t.u. ritiene tuttavia che le indicazioni riportate Dall'OMI, siano leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto ritiene congruo, per la suddetta unità sopra descritta prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 800,00 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1000

avremmo quindi:\*\*\*\*\*

Sup.Accessoria (800,00+1000,00/2) = €. 900,00.

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

COEFFICIENTE DI UTILIZZO \*\*\*\*\*

1,20 per autorimesse comuni (appartamento ); \*\*\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

0,55 per Box Interni \*\*\*\*\*

Coefficienti di Funzionalità \*\*\*\*\*

0,80 per Sup. non residenziali\*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

0,73 per piani S1 , \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,92 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto\*\*\*\*\*

LOTTO N°2

BOX AUTO P. Terra Sub.7

Sup. Lorda (Box Auto ) = mq. 22.26\*\*\*  
Superficie totale ragguagliata = mq. 22.26\*\*\*  
incidenza Condominiale 10% = mq. 2.23\*\*  
Superficie totale = mq. 24,49\*\*\*



Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*  
 $1,20+0,55+0,80+0,73+0,85= 4.20/5= 0,840$

Valore dell'unità abitativa \*\*\*\*\*  
App.to € 900,00 x(24,49 mq.)x 0,840 = €. 18.514,44  
Importo totale valore Imm.le €. 18.514,44

All'importo sopra desunto il c.t.u. non darà seguito ad alcuna decurtazione delle somme eventualmente necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto le stesse sono state previste e sottratte nella valutazione di stima del Lotto n°1 (porz.ne Villino sub.8)

#### STIMA ANALITICA

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.

BOX AUTO P.Terra Sub. 7

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto ) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. dei valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. \*\*\*\*\*

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Posto Auto terrazzo esterno , area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori unitari di prendendo a riferimento le quote unitarie espresse €/mqx mese il c.t.u. ipotizza che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile medio di € 80,00.

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 960,00\*\*\*\*\*

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  $960,00 \times 5\% = € 48,00$   
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)  $960,00 \times 8\% = € 76,80$   
Sfitto e inesigibilità  $960,00 \times 5\% = € 48,00$



=====

Spese medie annue € 172,80

Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

$R = R.p.l. - \text{Spese} = 960,00 - 172,80 = € 787,20$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r) del 3 %.

\*\*\*\*\*

$V_n = R / r = 787,20 : 0.03 = € 26.240,00$

Importo totale valore Imm.le € 26.240,00

#### VALORE CATASTALE

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

#### LOTTO N°2

BOX AUTO P.Terra Sub. 7

Fg.25 part.lla 739 Sub. 7 Categ. C/6 Cl. 3 Consist. 13 mq Rend. €. 29.54.\*\*

Valore Totale Catastale € 4.962,72

#### VALORE FINALE

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

\*\*\*\*\*

2.1 Importo Stima Sintetica = € 18.514,44

2.2 Importo Stima Analitica = € 26.240,00

=====

Valore Totale Stima € 44.754,44

Valore media di Stima € 44.754,44: 2 = € 22.377,22

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'Incanto del Lotto n° 2 ad:

€ 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/00)

#### SI RIBADISCE:

CHE GLI INTERVENTI PER I QUALI SONO STATI INDICATI GLI IMPORTI DA SOTTRARRE AL VALORE DI STIMA INIZIALE DOVRANNO ESSERE ESEGUITI NELLA LORO TOTALITA' AL FINE DI UNA EFFETTIVA REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DI CUI COME GIA' RIBADITO IN PRECEDENZA L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUME FORMALE INCARICO AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE E CONSEGUENTE TITOLO DI POSSESSO.

QUALORA IL MEDESIMO , NON DOVESSE ADEMPIERE ALLE DISPOSIZIONI NEL DARE SEGUITO AGLI INTERVENTI DI RIMOZIONE E DI REGOLAMENTAZIONE PER LE OPERE ESEGUITE AMPIAMENTE DESCRITTE DAL C.T.U. .

L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUMERA' LA TOTALE RESPONSABILITA' ANCHE IN FUNZIONE DI UNA EVENTUALE MODIFICA DELLE MORME URBANISTICHE ATTUALMENTE IN VIGORE .



NORME CHE IN FUTURO POTREBBERO LIMITARE E/O ANNULLARE LA REGOLAMENTAZIONE SE PUR PARZIALE DI QUANTO AD OGGI PREESISTENTE.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T  
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) eseguita in assenza e in completa difformità al progetto approvato ed annessa alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza all'unità accessoria prevista al PS1 come Loc. non residenziale (cantina) ed oggetto anch'essa ampie e sostanziali modifiche descritte e comprovate da specifica documentazione fotografica. nello specifico per la porzione di cui al Lotto 3 il c.t.u. da esplicazione ed esattamente: PIANO SEMINTERRATO: Garage; così come si evince dalla documentazione grafica posta in allegato a supporto delle opere realmente eseguite ed accertate in piena difformità rispetto al progetto approvato, nel particolare unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa. Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile posizionata centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza di atrio coperto e di un'area esterna posizionate al PS1 rispetto alle quote di livello e di sistemazione delle aree giardinate poste a diretto utilizzo delle rispettive unità Imm.ri. tra cui quella oggetto del procedimento. La realizzazione strutturale dell'area esterna preposta alla sosta e manovra dei veicoli, lo spazio interno coperto dislocato centralmente rispetto al corpo di fabbrica nella entità, e la stessa unità accessoria (Garage), rappresentano e sono di per se la riprova di quanto già ampiamente delineato nella costituzione dei lotti N°1 e N°2 ovvero la realizzazione di un corpo di fabbrica sul quale il c.t.u. ha evidenziato con novizie di particolari e adeguata documentazione fotografica l'esecuzione materiale di opere ed interventi sostanziali che in alcuni casi rappresentano un completo stravolgimento del corpo di fabbrica rispetto all'elaborato progettuale assentito. di fatto la predetta porzione pur essendo regolarmente censita con scheda planimetrica presso il catasto urbano costituisce in ambito urbanistico un'opera completamente difforme inesistente sul progetto approvato, non prevista e ne tanto meno autorizzata dall'ente Amministrativo (Uff. Tecnico) del Comune di Lariano. La realizzazione del suddetto manufatto così come già delineata, e la costituzione ad ampliamento di quello che in origine doveva essere un locale accessorio (cantina), nascono e sono il frutto di un intervento di totale modifica che in primo luogo hanno interessato i piani di scavo e riporto e conseguentemente la realizzazione della struttura portante. struttura che in origine prevedeva l'intervento di scavo parziale per le aree esterne e per una porzione posta centralmente ed interessata sostanzialmente dalla realizzazione dei piani di fondazione a sostegno della copertura centrale prevista al P.T. sulla quale dover realizzare (n°4 vani accessori, porzioni di falda a tetto parzialmente coperte con realizzazioni di pompeiane). E evidente alla luce della documentazione allegata, che quanto accertato e riscontrato soprattutto al PS1 rappresenti e sia di fatto la diretta conseguenza di un'opera che a mio avviso già all'atto dell'esecuzione aveva certamente previsto la realizzazione di un piano seminterrato totalmente scavato al fine di facilitare l'incremento dei manufatti in parte previsti da progetto ed altresì in ragione della superficie recuperata la costituzione di ulteriori unità censite catastalmente con diversi subalterni disposte come unità accessorie a diretto utilizzo delle singole porzioni Imm.ri ricomprese nel corpo di fabbrica (Villino Quadrifamiliare), ma che nello stato dei luoghi costituiscono e risultano collegate alla restante porzione posta al PS1 in un'unica entità imm.re. Pertanto sulla base di quanto sopra indicato in relazione alla porzione Imm.re avente sulla carta destinazione (garage) mentre nello stato di fatto Locale accessorio (lavanderia) a diretto uso ed utilizzo della porzione posta al PS1 al momento rifinita ed utilizzata come unità residenziale, inserita nel compendio e censita con il Sub. 15. Per la stessa a seguito di una attenta verifica è possibile affermare con buona approssimazione che trattasi di un'opera realizzata in completa difformità al progetto approvato per la quale non risulta come anche per le difformità eseguite in altre aree della medesima unità, il deposito o quanto meno l'esistenza presso il comune di Lariano di eventuali elaborati grafici in VCO sul

quale siano descritte ed evidenziate tutte quelle opere e le modifiche apportate in fase di esecuzione del comparto denominato LOTTO 7. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.000,00

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 Risultano essere:\*\*\*\*\*

Sup. Accessorie (Box ) Valore espresso al mq. :unica fascia 600/ 900

alla Luce di quanto sopra il c.t.u. ritiene tuttavia che le indicazioni riportate Dall'OMI, siano leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto ritiene congruo, per la suddetta unità sopra descritta prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 800,00 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1000

avremmo quindi:\*\*\*\*\*

Sup.Accessoria (800,00+1000,00/2) = €. 900,00.

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

COEFFICIENTE DI UTILIZZO \*\*\*\*\*

1,20 per autorimesse ; \*\*\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

0,55 per Box Interni \*\*\*\*\*

Coefficienti di Funzionalità \*\*\*\*\*

0,80 per Sup. non residenziali\*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

0,73 per piani S1 , \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,92 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto\*\*\*\*\*

LOTTO N°3

BOX AUTO P. Seminterrato Sub.15

Sup. Lorda (Box Auto ) = mq. 16,49\*\*\*

Superficie totale ragguagliata = mq. 16,49\*\*\*

incidenza Condominiale 10% = mq. 2.23\*\*  
Superficie totale = mq. 18,14\*\*\*

Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*  
 $1,20+0,55+0,80+0,73+0,92= 4.20/5= 0,840$

Valore dell'unità abitativa \*\*\*\*\*  
App.to € 900,00 x (18,14 mq.) x 0,840 = €. 13.713,84  
Importo totale valore Imm.le €. 13.713,84



All'importo sopra desunto il c.t.u. non darà seguito ad alcuna decurtazione delle somme eventualmente necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto le stesse sono state previste e sottratte nella valutazione di stima del Lotto n°1 (porz.ne Villino sub.8)

#### STIMA ANALITICA

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.

BOX AUTO P.Seminterrato Sub. 15

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto ) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. dei valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. \*\*\*\*\*

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Posto Auto terrazzo esterno , area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori unitari di prendendo a riferimento le quote unitarie espresse €/mqx mese il c.t.u. ipotizza che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile medio di  
€ 80,00.

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 960,00 \*\*\*\*\*

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  $960,00 \times 5\% = € 48,00$

Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)  $960,00 \times 8\% = € 76,80$

Sfitto e inesigibilità  $960,00 \times 5\% = € 48,00$

=====

Spese medie annue € 172,80

Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

$R = R.p.l. - Spese = 960,00 - 172,80 = € 787,20$



Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 3 %.  
\*\*\*\*\*

$V_n = R / r = 787,20 : 0.03 = € 26.240,00$

Importo totale valore Imm.le €26.240,00



#### VALORE CATASTALE

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

LOTTO N°3

BOX AUTO P.Seminterrato Sub. 15

Fg.25 part.lla 739 Sub. 15 Categ. C/6 Cl. 3 Consist. 14 mq Rend. €. 26,75.\*\*

Valore Totale Catastale € 4.494,00

#### VALORE FINALE

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

2.1 Importo Stima Sintetica = € 13.713,84

2.2 Importo Stima Analitica = € 22.240,00

=====

Valore Totale Stima € 39.953,84

Valore media di Stima € 39.953,84 : 2 = € 19.976,92

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto del Lotto n° 3 ad:

€. 20.000,00 (Ventimila/00)

#### SI RIBADISCE:

CHE GLI INTERVENTI PER I QUALI SONO STATI INDICATI GLI IMPORTI DA SOTTRARRE AL VALORE DI STIMA INIZIALE DOVRANNO ESSERE ESEGUITI NELLA LORO TOTALITA' AL FINE DI UNA EFFETTIVA REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DI CUI COME GIA' RIBADITO IN PRECEDENZA L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUME FORMALE INCARICO AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE E CONSEGUENTE TITOLO DI POSSESSO.

QUALORA IL MEDESIMO , NON DOVESSE ADEMPIERE ALLE DISPOSIZIONI NEL DARE SEGUITO AGLI INTERVENTI DI RIMOZIONE E DI REGOLAMENTAZIONE PER LE OPERE ESEGUITE AMPIAMENTE DESCRITTE DAL C.T.U. .

L'AGGIUDICATARIO SE NE ASSUMERA' LA TOTALE RESPONSABILITA' ANCHE IN FUNZIONE DI UNA EVENTUALE MODIFICA DELLE MORME URBANISTICHE ATTUALMENTE IN VIGORE .

NORME CHE IN FUTURO POTREBBERO LIMITARE E/O ANNULLARE LA REGOLAMENTAZIONE SE PUR PARZIALE DI QUANTO AD OGGI PREESISTENTE.



| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14 | 319,46 mq                | 1.750,00 €/mq   | € 546.000,00       |                  |              |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T      | 24,49 mq                 | 900,00 €/mq     | € 22.500,00        |                  |              |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T      | 18,14 mq                 | 900,00 €/mq     | € 20.000,00        |                  |              |
| Valore di stima:                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 588.500,00 |

Valore di stima: € 588.500,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                             | Valore   | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Mancato guadagno                                                                                                                                    | 3514,68  | €    |
| Oneri urbanistici -ampl.to PS1 Sub. 8 (ex Loc. cantina) . costo unitario 350/400 mq. calcolati al 5/6 % del costo globale PRESUNTO                  | 4000,00  | €    |
| Oneri urbanistici -Nuova costr.ne PS1 Sub. 15 (Garage) . costo unitario 350/400 mq. calcolati al 5/6 % del costo globale PRESUNTO                   | 2500,00  | €    |
| Oneri urbanistici -cambio Dest.D'uso L.R. 13/09 loc. Mansarda da (accessorio ) a (residenziale) PRESUNTO                                            | 5000,00  | €    |
| Sanzione prevista dall'art.34 Ampl.to PS1 sub. 8 (ex Loc. Cantina) del D.P.R.380/01 PRESUNTO                                                        | 97500,00 | €    |
| Sanzione prevista dall'art.34 Nuova costruzione PS1 sub. 15 (Garage) del D.P.R.380/01 PRESUNTO                                                      | 21437,00 | €    |
| Stato d'uso e di manutenzione interventi edilizi con opere di ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato (urbanistica)PRESUNTO | 30000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 424.548,32**

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 07/10/2019



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 5 Altri allegati - Atti Urbanistici (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di proprietà (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 115 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 07/10/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14  
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Porzione abitativa (villino) ricompreso come previsto da progetto approvato da un corpo di fabbrica quadri-familiare distribuito da progetto e nello stato di fatto su tre livelli (piano Seminterrato),(Piano Terra) e (Piano Primo Mansadrato) di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: SEMINTERRATO: collegamento plurimo dall'esterno e dall'interno rispettivamente attraverso porte , porte finestre , aperture basculanti e rampa scale di collegamento Interna. La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo. Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie, (sarà cura del c.t.u. riportare e dare ampie ed accurate spiegazione nel quesito specifico) . con questa piccola nota si è voluto quanto meno porre una prima attenzione sull'evoluzione costruttiva della porzione eseguita accertata nella prima fase preliminare di accesso nei luoghi ed inseguito confermata dalla presa visione ed acquisizione degli atti urbanistici. al riguardo di quanto sopra brevemente accennato il c.t.u. ha riscontrato all'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie , la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale Ovvero: Ampio soggiorno con tinello ed angolo Cottura annesso, ampio disimpegno di collegamento a vani abitativi costituiti da (bagno, Letto,locale pluriuso e Lavanderia /stireria) quest'ultimi due rispettivamente accessibili da una porta secondaria e da una basculante aperture di fatto collocate centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza dello spazio di manovra interno meglio rappresentato sulle piante planimetriche da me redatte e di cui si allega copia a riprova degli interventi eseguiti in difformità e di quanto descritto in precedenza. si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti dimensionali , attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria . per quanto attiene alla superficie in parte recuperata ed utilizzata come Sogg./tinello/A.C. la stessa presenta modifiche nella rifinitura delle aree giardinate lo scavo e/o il mancato riporto del terreno , facilitando la realizzazione di ampie aperture finestrate,e nel contempo la perdita dei requisiti urbanistici, con eventuali e/o probabili incrementi di volumi trattandosi non più di PS1 ma bensì di una porzione dello stesso riconducibile ad un livello zero. PIANO TERRA : anche il piano terra presenta un accesso plurimo ed esattamente attraverso il vano scala descritto in precedenza nel PS1, ed altresì mediante una porta d'ingresso dislocata a livello dell'area cortilizia di uso esclusivo. l'accesso è tuttavia garantito dalla presenza di una scala esterna collocata a margine della proprietà attraverso la quale giunti sull'area di sosta e manovra è possibile raggiungere l'area cortilizia sovrastante definibile per praticità piano terra , considerato che il progetto depositato ed approvato non definisce con estrema esattezza l'andamento dell'intera area oggetto di edificazione nonostante la stessa presenti un andamento plano-altimetrico di particolare rilevanza. La porzione abitativa dislocata al piano terra composta nello stato di fatto da : -ampio disimpegno , soggiorno , cucina , bagno e Stanza da Letto , marciapiede esterno di camminamento in minima parte costituito da un solaio in aggetto,nonché ampia

copertura a veranda costituita da struttura interamente in legno (pilastri, travi e soletta) rifinita da sovrastante manto con tegole del tipo simile a quelle presenti sulla copertura dello manufatto. anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale. Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia , sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità . fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale , la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì: la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana). La stessa come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole , idoneo ad un diverso utilizzo . superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno) . Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligneo (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazioni previste e rilasciate dagli organi competenti ( comune e genio Civile). PIANO PRIMO : il collegamento con il Livello 1° viene garantito così come peraltro previsto da progetto dal solo vano scala interconnesso con i sottostanti due Livelli( P.Terra e P. Seminterrato). Piano Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml. dal piano di calpestio al soffitto. Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico). Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocata sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile. apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali. Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano : -il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale - la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in aggetto. il tutto come da documentazione fotografica esplicativa. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 8, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Lariano destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "D" Sottozona D1" di completamento con un Indice di edificabilità 0,3 mc/mq . Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re costituito nello stato dei Luoghi da n° 7 lotti sui quali in origine dovevano essere edificati altrettanti corpi di fabbrica con tipologia Quadrifamiliare. Nello specifico secondo quanto dichiarato sull'elaborato grafico , per il Lotto n° 7 la volumetria di calcolo ammontava a circa 651,90 mc mentre quella indicata di progetto risulta pari a 626,40 mc con un lieve



residuo pari a circa 25,50 mc che rapportati in superficie corrispondono a ~ mq. 8,78. superficie da ritenersi complessiva e ricompresa sull'intero comparto che se suddivisa tra le unità in esso contenuto ammonta a non più di 2.19 mq. cadauno. tuttavia come già ampiamente riportato in precedenza la suddetta porzione abitativa presenta chiari ed evidenti opere di ampliamento in totale difformità che ne hanno in ogni caso modificato ed incrementato arbitrariamente volumi e superfici in totale discrasia con quanto delineato e sottoscritto nel progetto originario depositato in atti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) ricompreso come previsto da progetto approvato ed annesso alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: PIANO TERRA : Garage; trattasi di una porzione rappresentata nel progetto depositato ed approvato quale unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa. Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile rivolta a ridosso dell'area giardinata disposta da progetto ad uso esclusivo. di fatto lo stato dei luoghi si rappresenta una situazione completamente difforme ovvero: \*\*l'unità accessoria a seguito di intervento di modifica così come si evince dalla pianta planimetrica e dalla documentazione fotografica risulta dislocata a diretto utilizzo della porzione residenziale rappresentato nello stato di fatto una camera da letto e/o comunque un'ambiente abitabile. \*\* le quote e l'andamento plano altimetrico delineato se pur in via sommaria sul progetto di massima depositato in comune non trova in alcun modo un oggettivo riscontro presso i luoghi e l'unità oggetto di procedura esecutiva. la porzione di terreno posta a ridosso della porta d'ingresso del garage rappresentata al quota 0,00 rispetto al solaio di calpestio del piano Terra in ogni caso idoneo sulla carta a garantire l'accesso dell'autovettura e di fatto l'effettivo utilizzo del vano Accessorio (box Auto) per la quale è stata rilasciata la regolare autorizzazione nello stato di fatto e così come si evidenzia dalla documentazione fotografica attualmente risulta collocato in parte e nello specifico sul medesimo lato dove era previsto l'accesso carrabile l'aria giardinata è stata collocata ad una quota inferiore ed esattamente a livello del piano seminterrato. La modifica progettuale ed il cambiamento sostanziale dei piani quotati nel rapporto tra quello che in gergo tecnico si definisce (SCAVO e RIPORTO) a parere del c.t.u. ha di fatto contribuito alla sostanziale modifica del volume accessorio ed il suo conseguente inutilizzo per la destinazione a cui era stato deputato. fermo restando l'attuale quota del piano di campagna, l'eventuale modifica, la costituzione effettiva di una rampa di accesso peraltro rappresentata sulle scheda planimetrica ma di fatto mai realizzata, sostituita sul posto da una semplice scala pedonale esterna posta in adiacenza al muro di confine, attraverso la quale è possibile raggiungere la sovrastante area giardinata così come da documentazione fotografica, una eventuale modifica e variante di progetto avrebbe in ogni caso garantito l'accesso e la fruibilità del medesimo vano per la destinazione a cui era stato deputato. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico, Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) eseguita in assenza e in completa difformità al progetto approvato ed annessa alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza all'unità accessoria prevista al PS1 come Loc. non residenziale (cantina) ed



oggetto anch'essa ampie e sostanziali modifiche descritte e comprovate da specifica documentazione fotografica. nello specifico per la porzione di cui al Lotto 3 il c.t.u. da esplicazione ed esattamente: PIANO SEMINTERRATO: Garage; così come si evince dalla documentazione grafica posta in allegato a supporto delle opere realmente eseguite ed accertate in piena difformità rispetto al progetto approvato, nel particolare unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa. Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile posizionata centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza di atrio coperto e di un'area esterna posizionate al PS1 rispetto alle quote di livello e di sistemazione delle aree giardinate poste a diretto utilizzo delle rispettive unità Imm.ri. tra cui quella oggetto del procedimento. La realizzazione strutturale dell'area esterna preposta alla sosta e manovra dei veicoli, lo spazio interno coperto dislocato centralmente rispetto al corpo di fabbrica nella entità, e la stessa unità accessoria (Garage), rappresentano e sono di per se la riprova di quanto già ampiamente delineato nella costituzione dei lotti N°1 e N°2 ovvero la realizzazione di un corpo di fabbrica sul quale il c.t.u. ha evidenziato con novizie di particolari e adeguata documentazione fotografica l'esecuzione materiale di opere ed interventi sostanziali che in alcuni casi rappresentano un completo stravolgimento del corpo di fabbrica rispetto all'elaborato progettuale assentito. di fatto la predetta porzione pur essendo regolarmente censita con scheda planimetrica presso il catasto urbano costituisce in ambito urbanistico un'opera completamente difforme inesistente sul progetto approvato, non prevista e ne tanto meno autorizzata dall'ente Amministrativo (Uff. Tecnico) del Comune di Lariano. La realizzazione del suddetto manufatto così come già delineata, e la costituzione ad ampliamento di quello che in origine doveva essere un locale accessorio (cantina), nascono e sono il frutto di un intervento di totale modifica che in primo luogo hanno interessato i piani di scavo e riporto e conseguentemente la realizzazione della struttura portante. struttura che in origine prevedeva l'intervento di scavo parziale per le aree esterne e per una porzione posta centralmente ed interessata sostanzialmente dalla realizzazione dei piani di fondazione a sostegno della copertura centrale prevista al P.T. sulla quale dover realizzare (n°4 vani accessori, porzioni di falda a tetto parzialmente coperte con realizzazioni di pompeiane). E evidente alla luce della documentazione allegata, che quanto accertato e riscontrato soprattutto al PS1 rappresenti e sia di fatto la diretta conseguenza di un'opera che a mio avviso già all'atto dell'esecuzione aveva certamente previsto la realizzazione di un piano seminterrato totalmente scavato al fine di facilitare l'incremento dei manufatti in parte previsti da progetto ed altresì in ragione della superficie recuperata la costituzione di ulteriori unità censite catastalmente con diversi subalterni disposte come unità accessorie a diretto utilizzo delle singole porzioni Imm.ri ricomprese nel corpo di fabbrica (Villino Quadrifamiliare), ma che nello stato dei luoghi costituiscono e risultano collegate alla restante porzione posta al PS1 in un'unica entità imm.re. Pertanto sulla base di quanto sopra indicato in relazione alla porzione Imm.re avente sulla carta destinazione (garage) mentre nello stato di fatto Locale accessorio (lavanderia) a diretto uso ed utilizzo della porzione posta al PS1 al momento rifinita ed utilizzata come unità residenziale, inserita nel compendio e censita con il Sub. 15. Per la stessa a seguito di una attenta verifica è possibile affermare con buona approssimazione che trattasi di un'opera realizzata in completa difformità al progetto approvato per la quale non risulta come anche per le difformità eseguite in altre aree della medesima unità, il deposito o quanto meno l'esistenza presso il comune di Lariano di eventuali elaborati grafici in VCO sul quale siano descritte ed evidenziate tutte quelle opere e le modifiche apportate in fase di esecuzione del comparto denominato LOTTO 7. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico, Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla da precisare ad integrazione di quanto già ampiamente e





dettagliatamente descritto e ribadito nei quesiti precedenti, riferiti al Lotto n°1 (porzione Villino)

**Prezzo base d'asta: € 424.548,32**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 424.548,32**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Villetta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:          | Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, interno 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Diritto reale:       | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:  | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 8, Categoria A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | 319,46 mq |
| Stato conservativo:  | Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato, il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense, mufte o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi. Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale, e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Descrizione:         | L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Porzione abitativa (villino) ricompreso come previsto da progetto approvato da un corpo di fabbrica quadri-familiare distribuito da progetto e nello stato di fatto su tre livelli (piano Seminterrato), (Piano Terra) e (Piano Primo Mansadrato) di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: SEMINTERRATO: collegamento plurimo dall'esterno e dall'interno rispettivamente attraverso porte, porte finestre, aperture basculanti e rampa scale di collegamento Interna. La superficie rappresentata al piano seminterrato è stata incrementata in Parziale difformità al progetto depositato ed approvato sul quale la suddetta superficie risulta avere una dimensione ampiamente ridotta oltre ad una destinazione d'uso diversa da quella attualmente accertata dal c.t.u in fase di sopralluogo. Modifiche ampliamenti e diverso utilizzo dell'intera superficie, (sarà cura del c.t.u. riportare e dare ampie ed accurate spiegazione nel quesito specifico). con questa piccola nota si è voluto quanto meno porre una prima attenzione sull'evoluzione costruttiva della porzione eseguita accertata nella prima fase preliminare di accesso nei luoghi ed inseguito confermata dalla presa visione ed acquisizione degli atti urbanistici. al riguardo di quanto sopra brevemente accennato il c.t.u. ha riscontrato all'interno del piano seminterrato in sostituzione dei volumi e delle sup. accessorie, la presenza di una ampia superficie costituita e suddivisa da Vani perfettamente rifiniti ed ultimati in ogni loro opera e/o categoria di lavorazione, idonei e di fatto utilizzata come da comprovata documentazione fotografica ad un uso esclusivamente residenziale. Ovvero: Ampio soggiorno con tinello ed angolo Cottura annesso, ampio disimpegno di collegamento a vani abitativi costituiti da (bagno, Letto, locale pluriuso e Lavanderia /stireria) quest'ultimi due rispettivamente accessibili da una porta secondaria e da una basculante aperture di fatto collocate centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza dello spazio di manovra interno meglio rappresentato sulle piante planimetriche da me redatte e di cui si allega copia a riprova degli interventi eseguiti in difformità e di quanto descritto in precedenza. si ritiene opportuno altresì precisare che nello stato di fatto la porzione eseguita indicata con il Sub. 15 peraltro derivante dalla realizzazione di un intervento totalmente abusivo allo stato dei luoghi pur essendo censita in Catasto Urbano come Unità accessoria (box Auto) ed avendone peraltro i requisiti dimensionali, attualmente nello stato dei luoghi come accertato e documentato fotograficamente la stessa area risulta annessa ed utilizzata prettamente come lavanderia e stireria. per quanto attiene alla superficie in parte recuperata ed utilizzata come Sogg./tinello/A.C. la stessa presenta modifiche nella rifinitura delle aree giardinate lo scavo e/o il mancato riporto del terreno, facilitando la realizzazione di ampie aperture finestrate, e nel contempo la perdita dei requisiti urbanistici, con eventuali e/o probabili incrementi di volumi trattandosi non più di PS1 ma bensì di una porzione dello stesso riconducibile ad un livello zero. PIANO TERRA: anche il piano terra presenta un accesso plurimo ed esattamente attraverso il vano scala descritto in precedenza nel PS1, ed altresì mediante una porta d'ingresso dislocata a livello dell'area cortilizia di uso esclusivo. l'accesso è tuttavia garantito dalla presenza di una scala esterna collocata a margine della proprietà attraverso la quale giunti sull'area di sosta e manovra è possibile raggiungere l'area cortilizia sovrastante definibile per praticità piano terra, considerato che il progetto depositato ed approvato non definisce con estrema esattezza l'andamento |            |           |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>dell'intera area oggetto di edificazione nonostante la stessa presenti un andamento plano-altimetrico di particolare rilevanza. La porzione abitativa dislocata al piano terra composta nello stato di fatto da : - ampio disimpegno , soggiorno , cucina , bagno e Stanza da Letto , marciapiede esterno di camminamento in minima parte costituito da un solaio in aggetto, nonché ampia copertura a veranda costituita da struttura interamente in legno (pilastri, travi e soletta) rifinita da sovrastante manto con tegole del tipo simile a quelle presenti sulla copertura dello manufatto. anche al piano terra così come già delineato e descritto per il piano Seminterrato sussistono nello stato di fatto comprovate ed evidenti difformità come come si evince dalla documentazione fotografica a supporto della nota peritale. Dall'analisi attenta tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi accertato e meglio rappresentato sulle piante planimetriche di cui il c.t.u. ne allega copia , sono evidente e peraltro macroscopici gli interventi eseguiti in parte in totale difformità ed in parte in parziale difformità . fermo restando una completa diversa distribuzione degli spazi abitativi previsti in precedenza in fase progettuale , la verifica eseguita in loco ha evidenziato altresì: la modifica e conseguente chiusura di un'area adiacente prevista come unità accessoria (SNR) a diretto utilizzo della porzione abitativa, in parte coperta con solaio a tetto ed in parte prevista con la realizzazione di una pergola tecnicamente denominata (pompeiana). La stessa come appare anche dalla documentazione fotografica è stata modificata nella struttura originaria attraverso la completa realizzazione di un solaio in latero/cemento impermeabilizzato e rifinito con tegole , idoneo ad un diverso utilizzo . superficie che di fatto mediante la semplice chiusura della parete perimetrale risulta annessa alla porzione abitativa in particolare alla superficie estesa del piano terra utilizzata al momento come vano (soggiorno) . Le modifiche e le opere difformi come anticipato riguardano altresì al piano terra altri vani ed altre opere ed esattamente il cambio di destinazione d'uso del Box Garage identificato e censito in catasto con il Sub. 7 previsto da progetto, la realizzazione della struttura Ligne (veranda coperta) quest'ultima totalmente difforme priva di tutte le opportune autorizzazioni previste e rilasciate dagli organi competenti ( comune e genio Civile). PIANO PRIMO : il collegamento con il Livello 1° viene garantito così come peraltro previsto da progetto dal solo vano scala interconnesso con i sottostanti due Livelli( P.Terra e P. Seminterrato). Piao Primo ma di fatto definibile Piano Mansardato con copertura a tetto a due falde avente una altezza max interna pari a circa 2,20/2,30 ml.dal piano di calpestio al soffitto. Porzione in origine avente destinazione d'uso accessoria (Vano Sottotetto, Loc. Idrico). Nello stato reale dei luoghi così peraltro documentato dalle immagini fotografiche acquisite durante il verbale d'accesso la suddetta porzione dislocato sul Livello mansardato risulta essere una superficie residenziale definita in ogni sua opera perfettamente abitabile. apparentemente su tale livello non sussistono grandi opere e ne tanto meno modifiche ed incrementi di volumi e superficie riconducibili ad opere di ampliamento a differenza dei due livelli sottostanti nei quali gli interventi e gli incrementi di superficie appaiono evidenti e sostanziali. Le uniche opere difformi ed in contrasto con gli atti urbanistici riscontrate durante il sopralluogo riguardano : -il cambio di destinazione d'uso della superficie S.N.R. in sup. residenziale - la modifica lieve della sup. accessoria esterna (Balcone) parte dell'originaria pensilina a tetto è stata sostituita con la totale pavimentazione del balcone in aggetto. il tutto come da documentazione fotografica esplicativa. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero .</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Bene N° 2 - Garage         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 7, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Superficie</b> | 24,49 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato ,il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense ,. mufte o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi. Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale , e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .</p> |                   |          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione:</b>            | L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) ricompreso come previsto da progetto approvato ed annesso alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza di cui il c.t.u. da esplicazione qui di seguito: PIANO TERRA : Garage; trattasi di una porzione rappresentata nel progetto depositato ed approvato quale unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa . Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile rivolta a ridosso dell'area giardinata disposta da progetto ad uso esclusivo. di fatto lo stato dei luoghi si rappresenta una situazione completamente difforme ovvero: **l'unità accessoria a seguito di intervento di modifica così come si evince dalla pianta planimetrica e dalla documentazione fotografica risulta dislocata a diretto utilizzo della porzione residenziale rappresentato nello stato di fatto una camera da letto e/o comunque un'ambiente abitabile. ** le quote e l'andamento piano altimetrico delineato se pur in via sommaria sul progetto di massima depositato in comune non trova in alcun modo un oggettivo riscontro presso i luoghi e l'unità oggetto di procedura esecutiva. la porzione di terreno posta a ridosso della porta d'ingresso del garage rappresentata al quota 0,00 rispetto al solaio di calpestio del piano Terra in ogni caso idoneo sulla carta a garantire l'accesso dell'autovettura e di fatto l'effettivo utilizzo del vano Accessorio (box Auto) per la quale è stata rilasciata la regolare autorizzazione nello stato di fatto e così come si evidenzia dalla documentazione fotografica attualmente risulta collocato in parte e nello specifico sul medesimo lato dove era previsto l'accesso carrabile l'aria giardinata è stata collocata ad una quota inferiore ed esattamente a livello del piano seminterrato. La modifica progettuale ed il cambiamento sostanziale dei piani quotati nel rapporto tra quello che in gergo tecnico si definisce (SCAVO e RIPORTO) a parere del c.t.u. ha di fatto contribuito alla sostanziale modifica del volume accessorio ed il suo conseguente inutilizzo per la destinazione a cui era stato deputato. fermo restando l'attuale quota del piano di campagna, l'eventuale modifica , la costituzione effettiva di una rampa di accesso peraltro rappresentata sulle scheda planimetrica ma di fatto mai realizzata , sostituita sul posto da una semplice scala pedonale esterna posta in adiacenza al muro di confine , attraverso la quale è possibile raggiungere la sovrastante area giardinata così come da documentazione fotografica, una eventuale modifica e variante di progetto avrebbe in ogni caso garantito l'accesso e la fruibilità del medesimo vano per la destinazione a cui era stato deputato. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico , Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero . |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | l'unità accessoria censita con il sub.7 in origine (garage) attualmente parte integrante della porzione abitativa per la quale risultano eseguite arbitrariamente opere e modifiche nel cambio di destinazione d'uso. risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** . immobile che nello stato di fatto risulta apparentemente non utilizzato per quanto concerne le aree e i vani ricompresi al piano terra e al Piano mansardato nonostante questi risultino di fatto facilmente accessibili e collegati nei tre livelli in cui si disloca l'unità abitativa mediante il vano scala interno. il c.t.u. da seguito a maggiori chiarimenti nella nota sottostante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Bene N° 3 - Garage         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Lariano (RM) - Via di Colle Fontana 11/A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 739, Sub. 15, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 18,14 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo a tetto con due falde inclinate. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, nonostante la presenza ed esecuzione di opere strutturali in totale contrasto con quanto di fatto assentito ed autorizzato rispetto al progetto approvato ,il c.t.u. non ha in ogni caso riscontrato vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona se non ottime manutenzione, dalla verifica non sono emerse problematiche riconducibili ad infiltrazioni provenienti da acque meteoriche e/o elementi riconducibili a condense ,. mufte o ponti termici, di fatto apparentemente e perfettamente agibile ed abitabile così come dimostrano le foto acquisite in sede di accesso sui luoghi. Manufatto facente parte di un più ampio complesso Imm.re realizzato in epoca recente ed ultimato quasi certamente tra il 2007 inizio 2008 data quest'ultima di avvenuta denuncia catastale , e di fatto periodo relativamente breve tale da non evidenziare in modo evidente difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo . |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di LARIANO (RM) esattamente in Via di Colle Fontana 11/a Unità Accessoria (Garage) eseguita in assenza e in completa difformità al progetto approvato ed annessa alla porzione posta ad uso residenziale in adiacenza all'unità accessoria prevista al PS1 come Loc. non residenziale (cantina) ed oggetto anch'essa ampie e sostanziali modifiche descritte e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>comprovate da specifica documentazione fotografica. nello specifico per la porzione di cui al Lotto 3 il c.t.u. da esplicazione ed esattamente: PIANO SEMINTERRATO: Garage; così come si evince dalla documentazione grafica posta in allegato a supporto delle opere realmente eseguite ed accertate in piena difformità rispetto al progetto approvato, nel particolare unità accessoria a diretto utilizzo della porzione abitativa. Nella sostanza un Box Auto chiuso avente accesso da una porta pedonale e carrabile posizionata centralmente rispetto al corpo di fabbrica in corrispondenza di atrio coperto e di un'area esterna posizionate al PS1 rispetto alle quote di livello e di sistemazione delle aree giardinate poste a diretto utilizzo delle rispettive unità Imm.ri. tra cui quella oggetto del procedimento. La realizzazione strutturale dell'area esterna preposta alla sosta e manovra dei veicoli, lo spazio interno coperto dislocato centralmente rispetto al corpo di fabbrica nella entità, e la stessa unità accessoria (Garage), rappresentano e sono di per se la riprova di quanto già ampiamente delineato nella costituzione dei lotti N°1 e N°2 ovvero la realizzazione di un corpo di fabbrica sul quale il c.t.u. ha evidenziato con novizie di particolari e adeguata documentazione fotografica l'esecuzione materiale di opere ed interventi sostanziali che in alcuni casi rappresentano un completo stravolgimento del corpo di fabbrica rispetto all'elaborato progettuale assentito. di fatto la predetta porzione pur essendo regolarmente censita con scheda planimetrica presso il catasto urbano costituisce in ambito urbanistico un'opera completamente difforme inesistente sul progetto approvato, non prevista e ne tanto meno autorizzata dall'ente Amministrativo (Uff. Tecnico) del Comune di Lariano. La realizzazione del suddetto manufatto così come già delineata, e la costituzione ad ampliamento di quello che in origine doveva essere un locale accessorio (cantina), nascono e sono il frutto di un intervento di totale modifica che in primo luogo hanno interessato i piani di scavo e riporto e conseguentemente la realizzazione della struttura portante. struttura che in origine prevedeva l'intervento di scavo parziale per le aree esterne e per una porzione posta centralmente ed interessata sostanzialmente dalla realizzazione dei piani di fondazione a sostegno della copertura centrale prevista al P.T. sulla quale dover realizzare (n°4 vani accessori, porzioni di falda a tetto parzialmente coperte con realizzazioni di pompeiane). E evidente alla luce della documentazione allegata, che quanto accertato e riscontrato soprattutto al PS1 rappresenti e sia di fatto la diretta conseguenza di un'opera che a mio avviso già all'atto dell'esecuzione aveva certamente previsto la realizzazione di un piano seminterrato totalmente scavato al fine di facilitare l'incremento dei manufatti in parte previsti da progetto ed altresì in ragione della superficie recuperata la costituzione di ulteriori unità censite catastalmente con diversi subalterni disposte come unità accessorie a diretto utilizzo delle singole porzioni Imm.ri ricomprese nel corpo di fabbrica (Villino Quadrifamiliare), ma che nello stato dei luoghi costituiscono e risultano collegate alla restante porzione posta al PS1 in un'unica entità imm.re. Pertanto sulla base di quanto sopra indicato in relazione alla porzione Imm.re avente sulla carta destinazione (garage) mentre nello stato di fatto Locale accessorio (lavanderia) a diretto uso ed utilizzo della porzione posta al PS1 al momento rifinita ed utilizzata come unità residenziale, inserita nel compendio e censita con il Sub. 15. Per la stessa a seguito di una attenta verifica è possibile affermare con buona approssimazione che trattasi di un'opera realizzata in completa difformità al progetto approvato per la quale non risulta come anche per le difformità eseguite in altre aree della medesima unità, il deposito o quanto meno l'esistenza presso il comune di Lariano di eventuali elaborati grafici in VCO sul quale siano descritte ed evidenziate tutte quelle opere e le modifiche apportate in fase di esecuzione del comparto denominato LOTTO 7. Sarà cura del c.t.u. dare ulteriore informativa nel quesito specifico, Ovvero nelle PRECISAZIONI. La porzione Imm.re risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | <p>l'unità accessoria censita con il sub.7 in origine (garage) attualmente parte integrante della porzione abitativa per la quale risultano eseguite arbitrariamente opere e modifiche nel cambio di destinazione d'uso. risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis ****, immobile che nello stato di fatto risulta apparentemente non utilizzato per quanto concerne le aree e i vani ricompresi al piano terra e al Piano mansardato nonostante questi risultino di fatto facilmente accessibili e collegati nei tre livelli in cui si disloca l'unità abitativa mediante il vano scala interno. il c.t.u. da seguito a maggiori chiarimenti nella nota sottostante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, INTERNO 14**

### Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10- 2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14 , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa . Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10- 2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14 , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa . Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE FONTANA 11/A, PIANO T**

### **Trascrizioni**

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Velletri il 23/10/2009

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 1921

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1921 rg 6618 del 23-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, scrittura privata numero 73550/29427 del 21-10- 2009 notaio Siniscalchi Pierpaolo di Velletri C.F. SNSPPL51M06H501D, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,800%, durata anni 25; debitore non datore: Botta Mariano nato a Padula il 04-06-1955 C.F. BTTMRN55H04G226I. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.8, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, a/7 - appartamento in villino, vani 4, int.14 , Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.7, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano terreno, Lariano NCEU fgl.25 p.lla 739 sub.15, VIA DI COLLE FONTANA n° 11/A, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano

sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Bergamo società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03034840169 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 15/04/2019

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

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

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

Note: Velletri rp 1337 rg 1786 del 15-04-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 745 del 01-02-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri C.F. 87006010588. Unità negoziale 1. Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.8, a/7 - appartamento in villino , Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.7, c/6 - autorimessa o rimessa , Lariano NCEU fgl.25 p.la 739 sub.15, c/6 - autorimessa o rimessa . Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, Botta Claudio (contro) nato a Marino il 10-01-1985 C.F. BTTCLD85A10E9580 1/1 di piena proprietà;

