

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 839/2016 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 839/2016 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



## INCARICO

All'udienza del 01/02/2017, 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 \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri Loc.Contrada Tevola Mare (RM) esattamente in Via Tevola n° 40.

Appartamento dislocato su un unico livello : PIANO TERRA

ZONA GIORNO COMPOSTA DA: piancito esterno posto a ridosso dell'ingresso ingresso A/C , tinello, Soggiorno ;

ZONA NOTTE:

piccolo disimpegno, n° 2 camere da letto , e piccolo servizio igienico posto centralmente rispetto alle ai 2 vani letto.

a ridosso della zona giorno è presente attualmente una struttura adibita a loc. Accessorio(veranda Coperta) avente natura abusiva posta a diretto contatto con la porta d'ingresso e i due vani finestrati posti in corrispondenza del Loc. tinello e del vano Soggiorno.

struttura per la quale il c.t.u. darà maggiori esplicazioni in seguito nel quesito specifico.

l'accesso pedonale e carrabile viene garantito attraverso un cancello d'ingresso posto a margine della maggiore estensione di terreno di proprietà dell'esecutato .

Unità imm.re ricompresa all'interno della part.lla 1514 delimitata totalmente lungo tutto il perimetro dalla superficie di terreno identificato con la part.lla 2242 di proprietà dell'esecutato.

tuttavia per una maggiore e migliore individuazione dell'immobile la proprietà dell'esecutato costituita dalle part.lle di terreno 2242,30,29 , confina esattamente con le rispettive porzioni di terreno ed esattamente:

Part.lle 1454,20,22,767,768,21,28,1786,1787,1782,64,65,1388,66,68,74,2089,33,4,16,1690,2200,799, e costituenda sede stradale interna meglio ricompresa all'interno della particella 988.

Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Edificio per civile abitazione si sviluppa su un unico livello ,definibile Piano terra anche se l'andamento altimetrico dell'are in cui insiste il corpo di fabbrica ha fatto si che per accedere alla predetta unità Imm.re si è resa opportuna la realizzazione di un piancito dislocato a circa 1.00 ml. dal piano di campagna sul prospetto principale mentre i restanti lati risultano posizionati ad una quota di poco superiore al piano di campagna originario così come nello stato di fatto in cui il c.t.u. ne ha preso visione .

stabile situato in zona Periferica rispetto al nucleo Urbano Centrale da cui dista non meno di 3/4 KM .

Zona interessata da uno scarso sviluppo urbanistico , limitato apparentemente alla sola viabilità interna di collegamento , il C.T.U. non ha accertato opere primarie e secondarie quanto meno a ridosso della Zona in cui insiste il fabbricato e nella fatti specie la porzione abitativa oggetto del procedimento in atti.\*\*\*\*\*

Area tuttavia interessata da una discreta espansione edilizia,in gran parte frutto di una edilizia, certamente estemporanea sviluppatasi sulla base delle necessità dei singoli cittadini priva di ogni tipo

di criterio Urbanistico ed oggetto di richieste di Condono edilizio così come risulta per le medesime porzioni Imm.ri ricomprese all'interno della medesima proprietà ad eccezione della porzione di cui in oggetto per la quale risulta agli atti una regolare licenza edilizia di cui il c.t.u. ne darà ampia esplicazione nel quesito specifico.

Lo stabile in cui trovasi ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituito da un Piano terra ove apparentemente trovano dislocazione due distinte unità Imm.ri ad uso residenziale aventi accesso indipendente dall'esterno come da documentazione fotografica.\*\*\*\*\*

Per quanto attiene all'unità esecutata la stessa risulta dislocata al P.1°, anch'essa come le due unità presenti al p.T.ed accessorio al PS1 risulta aver un ingresso esterno indipendente attraverso un scala semi-circolare collocata all'interno dell'area cortilizia ,in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica.\*\*\*\*\*

A ridosso del manufatto principale è presente un'ampia superficie di uso comune ricompresa nella particella 1514 e 2242, così come definito e disposto su gli atti catastali utilizzata in parte come area giardinata , ed in parte come area di sosta e di manovra così come si evince dalla documentazione fotografica.\*\*\*\*\*

Attraverso la scala esterna si accede ad un balcone esterno dal quale è possibile accedere all'interno dell'unità abitativa.\*\*\*\*\*

Il fabbricato esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico,il prospetto principale così come i restanti tre lati presentano una rifinitura ad intonaco grezzo senza alcun tipo di tinteggiatura.\*\*\*\*\*

Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture aventi carattere rurale riconducibile agli anni 50/60 per le quali il solo ed unico scopo,si riduceva all'essenziale fermo restando la costruzione di una struttura semplice e nel contempo di facile realizzazione, tale da poter consentire la sua ultimazione in tempi celeri.\*\*\*\*\*

Costituito da una struttura mista , muri perimetrali portanti in Blocchi di Tufo o pietrame misto muri di spina portanti , solaio di copertura in latero-cemento, costituito il più delle volte da elementi in metallo (travi Ipe ) ed laterizi .\*\*\*\*\*

nella fattispecie l'immobile presenta una copertura con tetto a padiglione e contro soffittatura interna con camera a canne.

Il fabbricato così come si evince dalla documentazione fotografica versa in uno stato di mediocre conservazione.

lo stesso all'atto del sopralluogo preliminare risulta ad eccezione dell'angolo cottura privo di qualsiasi mobilia , apparentemente utilizzato in passato , allo stato dei luoghi appare in completo stato di abbandono.

Le pareti esterne così come gli elementi murari non presentano particolari problematiche di natura strutturale , così come non sono state rilevate fessurazioni e/o disgregamenti di pari murarie e/o di intonaco.

tuttavia così come si evince dalla documentazione fotografica le imposte esterne costituite da persiane in legno così come le finestre interne anch'esse in legno appaiono quasi totalmente in completo disfacimento.

Lo stabile, alla data del sopralluogo non appare aver subito interventi di migliorie interne esterne di alcun tipo,rispetto alle ultime opere eseguite e molto probabilmente riconducibile alla data di costruzione del manufatto e conseguente rilascio della Licenza edilizia avvenuta in data 02/07/1963.

In merito alla regolarità costruttiva degli impianti tecnologici( Idrico ,Elettrico ) e alla loro funzionalità il C.T.U. visto lo stato dei luoghi e il completo stato di abbandono in cui verte l'intera porzione imm.re , ritiene di non poter affermare con certezza che gli stessi siano efficienti e perfettamente funzionanti preso atto che , qualora lo siano si presuppone siano riconducibile quasi certamente all'epoca di realizzazione dello stabile , salvo eventuali interventi di miglioria di cui il c.t.u. non ne ha notizie certe.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità

viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località. \*\*\*\*\*

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto, la suddetta unità immobiliare riveste 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. \*\*\*\*\*  
Le quali, sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale, che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico. \*\*\*\*\*  
Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, secondo quanto dichiarato dal Notaio Paolo Girolami sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

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

Lo stesso ne risulta all'origine nudo proprietario a seguito dell'atto di Donazione e conseguente divisione tra gli eredi legittimi, fermo restando la presenza dei diritti accessori a favore dei genitori(usufruttuari)

La Nuda proprietà nella sua totale estensione ricompresa anche delle porzioni non oggetto della procedura di cui agli atti è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto redatto e sottoscritto dal Notaio Antonio Mosca in data 04/05/1990 Rep. 19474 RACC. 2322.

registrato a Velletri il 24/05/1990 AL N° 845 SERIE 1V, Trascritto a Velletri il 24/05/1990 ai nn 423/1310 di cui lo scrivente ne allegherà copia.

in seguito con l'avvenuto decesso dei genitori tra il 2006 e il 2009 l'esecutato attraverso la presentazione della riunione d'usufrutto ne è divenuto proprietario effettivo per la quota di diritto 1/1.

## CONFINI

---

L'Unità imm.re ricade all'interno della Part.lla 1514 ove oltre alla porzione imm.re oggetto della procedura esecutiva in atti risulta ubicata anche ulteriore corpo di fabbrica dislocato su tre livelli anch'esso di proprietà dell'esecutato.

la predetta porzione di terreno identificata con la part.lla 1514 risulta inserita in una ben più ampia

estensione di terreno costituito esattamente dalle part.lle ( 29,30,2242 ) avente nel complesso una estensione catastale di circa 16365 mq.

sulla medesima estensione trovano collocazione alcuni ulteriori manufatti aventi diversa destinazione d'uso riconducibile (magazzini , rimessa attrezzi e dependance) gli stessi risultano censiti presso il catasto Urbano con le part.lle 2243,2244,2245.

l'intera estensione di terreno costituita dalle part.lle 29,30,2242 confina lungo tutto il perimetro con lotti di terreno meglio identificati con le part.lle: 1454,20,22,767,768,21,28,1786,1787,1782,64,65,1388,66,68,74,2089,33,4,16,1690,2200,799, e costituenda sede stradale interna meglio ricompresa all'interno della particella 988.

In particolare la predetta porzione oggetto della procedura in atti. ricompresa all'interno della part.lla 1514 stante lo stato dei luoghi e la collocazione cartografica risulta confinare in tutti i suoi lati con la part.lla 2242 di proprietà dell'esecutato.

Proprio in ragione di tale dislocazione ubicativa meglio rappresentata dall'estratto di mappa ed altresì dalle foto aeree il c.t.u. ritiene opportuno precisare che la suddetta porzione non avendo altre vie di accesso all'infuori di quella posta a margini della sede viaria privata individuata con la part.lla 988 da cui mediante un passo carrabile e pedonale collocato sulla part.lla 2242 è possibile raggiungere la porzione imm.re eseguita.

in ragione di ciò pur non avendo modo di accertare eventuali servitù attive e/o passive lo scrivente ritiene in ogni caso plausibile la presenza a tutt'oggi attiva di servitù attive inerenti :( diritti di accesso pedonale e carrabile, di parcheggio nei pressi della porzione Imm.re, diritti accessori non direttamente visibili al momento del sopralluogo riconducibili ad ( acquisizione di acqua potabile da pozzi , impianto fognario e conseguente smaltimento delle acque luride in sistemi fognari congiunti o non alla porzione Imm.re adiacente).

Alle predette servitù sopra indicate e quasi certamente esistenti vista la collocazione della stabile oggetto del procedimento è possibile che ne sussistano ulteriori delle quali il c.t.u. allo stato dei luoghi ed al momento della redazione della nota peritale non ne è a conoscenza .

Peraltro secondo quanto riportato nell'atto le attribuzioni e le proprietà ricevute dall'esecutato vengono fatte con tutte le accessioni,pertinenze e dipendenze , senza per quest'ultime darne specifica esplicazione .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,55 mq	95,62 mq	1,00	95,62 mq	2,95 m	Terra
Terrazza	36,79 mq	37,46 mq	0,25	9,37 mq	0,00 m	Terra
Giardino	650,00 mq	650,00 mq	0,18	117,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa,i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :\*\*\* la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Graniglia (marmette) colore beige chiaro di forma regolare 20x20 25x25 .

Il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità Gaillo con sfumature sul verde in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di

interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità sul beige scuro con elementi floreali .

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

Le porzioni esterne (piancito a livello) posto subito a ridosso dell'ingresso e in collegamento diretto con la zona giorno presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in gres colore rosso mattone riconducibili ad una epoca recente , il c.t.u. presume considerata la presenza di opere eseguite in difformità che sia stata oggetto di interventi di ripavimentazione utilizzando per questo piastrelle di recente produzione rispetto al materiale utilizzato per la rifinitura interna.

Internamente le ulteriori rifiniture trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato colore legno chiaro (in pessime condizioni di conservazione) , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , persiane in legno in totale disfacimento , elementi in legno mancanti e/o logorati dal tempo a dimostrazione di una totale assenza di manutenzione e conservazione di ogni singolo elemento sia strutturale che di rifinitura della predetta porzione.

Impianti tecnologici ( elettrico ,idraulico ) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione \*\*\*\*\*

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno dei due vani ricompresi nella zona Notte, di due piastre radianti poste nel sotto finestra in ferro alimentata tramite energia elettrica. il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul loro effettivo funzionamento ,sulla zona giorno a ridosso del vano cucina /tinello è presente un Piccolo camino tradizionale utilizzato molto probabilmente per riscaldare l'ambiente .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , mentre la sovrastante copertura è costituita da un tetto a padiglione a 4 falde.\*\*\*\*\*

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in Ferro senza serratura del tipo blindata ed elementi in vetro incassati.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad evidenti manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici provenienti quasi certamente dalla sovrastante copertura a tetto di certo non perfettamente impermeabile ed altresì da fenomeni di umidità posti alla base delle mura perimetrali e di spina centrale dovuti quest'ultimi ad una presunta umidità di risalita dal sottostante strato di terreno .

tutto ciò trova ulteriore riscontro nella dislocazione del manufatto rispetto alla morfologia del terreno circostante , in effetti così come si evince dalla documentazione fotografica parte del manufatto corrispondenza alla zona Notte risulta posizionata a ridosso di un terrapieno sul quale è presumibile che si concentri gran parte dell'acqua raccolta dal terreno sovrastante incrementando così di fatto i fenomeni di umidità presenti ed accertati dal c.t.u. all'interno dell'abitazione.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il mediocre stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie( pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo) di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1963 al 04/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 04/05/1990 al 04/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 04/05/1990 al 04/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 04/06/1990 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 07/06/2009 al 07/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 278,89 Piano T

l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale ,a seguito degli atti di allineamento catastali depositati ed aggiornati in banca dati presso il catasto Urbano.

Allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (Atto di Donazione e Divisione ) si conferma che L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene per il quale si è dato seguito al procedura esecutiva.

si da atto secondo quanto da me appreso ,che l'esecutato congiuntamente al coniuge risulta risiedere stabilmente presso lo stabile collocato in aderenza.

Mentre secondo quanto dichiarato in fase di sopralluogo lo stesso è stato ceduto per un periodo in locazione a terze , al momento tuttavia il medesimo imm.le risulta libero inutilizzato e privo di ogni tipo di mobilia ad eccezione di una parte di arredo dell'angolo cottura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1514	3		A3	2	4,5	95	278,89	T	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto pur avendo riscontrato la presenza di alcune opere eseguite in difformità rispetto al progetto originario.

constato che le stesso secondo quanto affermato dal dirigente dell'ufficio tecnico del comune di VELLETRI non sussistono norme attuative che potrebbero definire e di conseguenza regolamentare la posizione urbanistica.

il c.t.u. preso atto di quanto riferito dal dirigente ha ritenuto opportuno non procedere con aggiornamenti catastali sul reale stato dei luoghi in quanto lo stesso risulterebbe in seguito privo di conformità urbanistica.

in ragione di ciò, preso atto che in definitiva lo stabile al di là delle lievi modifiche apportate sul margine esterno sul preesistente PIANCITO per il quale attualmente risulta sostituito da una ampia veranda coperta lo stesso risulta essere apparentemente in lienea con quanto previsto ed assentito da progetto, ad eccezione internamnete della sola marginale rimozione di un piccolo tramezzo collocato originariamente a divisione del vano cucina.

lo scrivente ha ritenuto idoneo prevedere e stimare un intervento di rimozione delle opere abusive e il totale ripristino dello stato dei luoghi secondo l'esatta rappresentazione grafica progettuale il tutto al fine di poter richiedere ed ottenere in seguito la regolare certificazione di agibilità prevista e resa necessaria ai sensi del DRP.308/01 affinché un unità imm.re possa dichiararsi abitabile.

come già anticipato in uno dei quesiti precedenti, il c.t.u. darà maggior esplicazione nel quesito successivo.

## PRECISAZIONI

---

In merito al suddetto stabile il c.t.u. precisa di aver riscontrato opere ed interventi di lieve e media entità eseguiti in assenza di regolari autorizzazioni ed in parte in completa difformità al progetto approvato.

gli stessi si distinguono più esattamente in interventi interni di restauro e manutenzione e in opere di totale ampliamento.

per quanto concerne il primo l'intervento di piccola entità ha interessato la rimozione ed abbattimento totale di una parete divisoria collocata a ridosso della porta d'ingresso a divisione del vano cucina dal vano Ingresso e la riduzione parziale della parete posta sul lato opposto.

l'intervento ha di fatto unito l'intera area adibita a Zona giorno unificando i due vani in un unico ambiente allo stesso modo sempre nel vano giorno il c.t.u ha riscontrato la chiusura del vano finestra e l'apertura della stessa sul lato principale adiacente l'ingresso in corrispondenza della veranda coperta. tuttavia va precisato così come si evince dalla documentazione fotografica che la finestratura dall'esterno risulta ancora ben visibile anche se la struttura e gli infissi risultano ormai totalmente ammalorati ed in parte in completo disfacimento, il c.t.u. ritiene che al momento dell'esecuzione delle opere interne lo stesso vano finestra sia stato oggetto di lavori di chiusura solo e semplicemente sul lato interno.

Viceversa per quanto concerne gli interventi e le rispettive opere eseguite all'esterno il c.t.u. dalla disamina del progetto originario depositato in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri ha rilevato che allo stesso stabile risultava inserito un piccolo piancito attraverso il quale tramite una scala era possibile accedere all'interno dell'abitazione la quale sul lato dell'ingresso presentava una quota ed un dislivello dovuto all'andamento altimetrico del terreno circostante.

Premesso che l'incremento e/o l'ampliamento del solo piancito non determinano in alcun modo aumenti di volumetria ma che tuttavia così come ogni altro tipo di attività edilizia resta in ogni caso soggetta alla presentazione ed all'ottenimento degli atti autorizzativa da parte degli organi competenti in particolar modo in aree e zone sottoposte a vincoli ambientali così come di fatto risulta soggetta la porzione Imm.re sottoposta alla procedura esecutiva.

il c.t.u. esternamente ha rilevato e non solo la presenza di un piancito di fattomolto più ampio di quello grafizzato accertato ed assentito nel progetto originario di cui alla Licenza edilizia del 1963, ma altresì la realizzazione di interventi murari e di elementi strutturali portanti in ferro attraverso i quali è stata possibile la realizzazione di una veranda coperta, intervento per il quale in c.t.u. non ha trovato alcun riscontro oggettivo e/o atti autorizzativi che ne regolarizzino la presenza e la sua realizzazione in effetti gli stessi appaiono in netto contrasto con le precedenti e con le attuali norme Urbanistiche.



sulla base degli accertamenti e delle dimensioni acquisite in sede di sopralluogo è emerso che il piancito risulta incrementato di circa 26,75 mq. mentre la sovrastante copertura a tetto con falda inclinata comprensiva della gronda esterna sviluppa una superficie lorda di 41,81 mq. struttura costituita da elementi misti (pilastri in muratura con blocchi di tufo interposti a correnti in mattoni di laterizio, travi in ferro con telai IPE a cui risultano interposti nel loro interasse tavelloni in laterizio rifiniti con sovrastante malta cementizia , presunto manto impermeabile e tegole.

Il c.t.u. dopo aver avuto ampio e dettagliato colloquio con il dirigente responsabile dell'aria Urbanistica del Comune di Velletri , conferma che per le opere relative agli interventi interni se pur eseguiti in assenza di atti autorizzativi sussiste tuttavia la possibilità di poterli regolarizzare ai sensi del DPR.380/01 art. 36 -37 e s.m.i. attraverso il pagamento di una somma a titolo di sanzione che ammonta a circa 1.500,00 .

per quanto attiene all'intervento eseguito esternamente lo stesso allo stato dei luoghi risulta in contrasto con le vigenti norme Urbanistiche ed altresì con quanto previsto in attuazione alle norme rese attuative dal Genio Civile in termini strutturali considerato che l'area ricade in zona sismica e pertanto soggetta al deposito e alla preventiva approvazione da parte dell'ente Preposto(Genio Civile). trattandosi pertanto di intervento e di opera eseguita in totale assenza e peraltro realizzata in totale assenza di quelle che vengono definite caratteristiche antisismiche . la stessa opera presenta vizi di Natura Urbanistici e strutturali che la rendono di fatto inagibile e soggetta alla totale rimozione.

Senza considerare che la presenza di opere e/o interventi di natura abusiva enuncia l'intera porzione Imm.re rendendo impossibile anche la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità previsto a norma di legge per tutte le unità poste ad uso abitativo.

pertanto accertata e verificata l'impossibilità nel regolamentare le suddette opere abusive il c.t.u. nella fase di valutazione dell'immobile redigerà un apposito computo metrico all'interno del quale verranno elencate tutte le categorie di lavorazione necessarie al ripristino del manufatto secondo il progetto originario computando per gli stessi i relativi costi.

importo che verrà di fatto decurtato dal valore di stima.

si precisa che dette opere decurtate dal c.t.u. in fase di valutazione estimativa verranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario che edotto sulla presenza delle opere abusive dovrà provvedere alla regolamentazione urbanistica rendendosi responsabile qualora non dia seguito alla loro demolizione e/o rimozione.

Alle luce di quanto sopra esplicito nella fase di valutazione e stima del bene esecutato il c.t.u. terrà conto solo ed esclusivamente della superficie realmente assentita da progetto avendo cura di distinguere nella valutazione le superficie abitative da quelle non residenziali , come superficie accessoria e pertanto oggetto di riduzione secondo opportuni coefficienti di calcolo.

## PATTI

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento)risulta disabitata e completamente INUTILIZZATA .

Al momento dell'accesso all'interno dell'unità Imm.re la stessa risultava in completo stato di abbandono chiaramente disabitata ormai da molto tempo priva di ogni tipo di elemento di arredo (mobilia) ad eccezione del vano cucina dove il c.t.u. ha potuto riscontrare la presenza di una parete attrezzata così come si evince dalla documentazione fotografica.

Quanto sopra relazionato trova ulteriore riscontro da informazioni che il c.t.u. ha acquisito in sede di accesso dal figlio dell'esecutato , il quale ha affermato che la medesima porzione abitativa è stato oggetto in passato di cessione a terze persone in locazione per un breve periodo e che ormai da lungo tempo risulta inutilizzata .

particolare che trova ampiamente riscontro nello stato dei luoghi e nella scarsa e precaria conservazione in cui verte lo stabile così come accertato e documentato dal sottoscritto .

Il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica l'esatto stato dei luoghi sia internamente e sia esternamente.

Le utenze (acqua ,Luce ) risultavo all'epoca in cui l'abitazione era occupata dagli esecutati certamente

allacciate e perfettamente funzionanti, utenze che al momento del sopralluogo per quanto concerne l'energia elettrica è da ritenersi molto probabilmente disattivata.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante Mista muri portanti perimetrali e muro centrale di spina in Blocchi di Tufo, solaio in latero cemento con travature in ferro (IPE) copertura a tetto del tipo a padiglione rifinito con tegole marsigliese.

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

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, lo stato di degrado interno è dovuto in parte all'incuria in parte a chiari fenomeni di umidità presente sia su alcune porzioni del soffitto e sia su alcune zone nella muratura portante.

per quanto la presenza di umidità e penetrazione nei soffitti la stessa è certamente dovuta ad una non perfetta impermeabilizzazione del tetto, il quale presenta anch'esso così come l'unità imm.re una scarsa manutenzione conservativa.

viceversa per quanto concerne l'umidità riscontrata in alcune zone sulle pareti murarie alla base della pavimentazione, la stessa è certamente riconducibile ad umidità di risalita, il solaio di calpestio così come le fondamenta dei muri portanti non hanno di certo la capacità e i materiali idonei per poter creare una barriera naturale contro l'umidità di risalita.

Tuttavia le rifiniture allo stato dei luoghi si possono riassumere come appresso:

La Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Graniglia (marmette) colore beige chiaro di forma regolare 20x20 25x25.

Il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità Gaillo con sfumature sul verde in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi, l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità sul beige scuro con elementi floreali.

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

Le porzioni esterne (piancito a livello) posto subito a ridosso dell'ingresso e in collegamento diretto con la zona giorno presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in gres colore rosso mattone riconducibili ad una epoca recente, il c.t.u. presume considerata la presenza di opere eseguite in difformità che sia stata oggetto di interventi di ripavimentazione utilizzando per questo piastrelle di recente produzione rispetto al materiale utilizzato per la rifinitura interna.

Internamente le ulteriori rifiniture trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato colore legno chiaro (in pessime condizioni di conservazione), finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo, persiane in legno in totale disfacimento, elementi in legno mancanti e/o logorati dal tempo a dimostrazione di una totale assenza di manutenzione e conservazione di ogni singolo elemento sia strutturale che di rifinitura della predetta porzione.

Impianti tecnologici (elettrico, idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigente (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione \*\*\*\*\*

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno dei due vani ricompresi nella zona Notte, di due piastre radianti poste nel sotto finistra in ferro alimentata tramite energia elettrica. il c.t.u. ne dà semplicemente informativa, non avendo in ogni caso formale certezza sul loro effettivo funzionamento, sulla zona giorno a ridosso del vano cucina /tinello è presente un Piccolo camino tradizionale utilizzato molto probabilmente per riscaldare l'ambiente.

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale, l'alimentazione dei

fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , mentre la sovrastante copertura è costituita da un tetto a padiglione a 4 falde.\*\*\*\*\*

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in Ferro senza serratura del tipo blindata ed elementi in vetro incassati.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad evidenti manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici provenienti quasi certamente dalla sovrastante copertura a tetto di certo non perfettamente impermeabile ed altresì da fenomeni di umidità posti alla base delle mura perimetrali e di spina centrale dovuti quest'ultimi ad una presunta umidità di risalita dal sottostante strato di terreno .

tutto ciò trova ulteriore riscontro nella dislocazione del manufatto rispetto alla morfologia del terreno circostante , in effetti così come si evince dalla documentazione fotografica parte del manufatto corrispondenza alla zona Notte risulta posizionata a ridosso di un terrapieno sul quale è presumibile che si concentri gran parte dell'acqua raccolta dal terreno sovrastante incrementando così di fatto i fenomeni di umidità presenti ed accertati dal c.t.u. all'interno dell'abitazione.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il mediocre stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie( pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo) di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia.

## PARTI COMUNI

Anche se già rappresentato in uno dei primi quesiti , il c.t.u. ritiene opportuno ribadire un concetto e uno stato dei luoghi di particolare attenzione .

ovvero la porzione abitativa eseguita risulta dislocata all'interno della particella 1514 così come riportato sullo stralcio catastale, in ogni caso dallo stato dei luoghi e dalla medesima documentazione catastale si evince che l'unico accesso pedonale e carrabile da e per l'unità eseguita viene garantito da un cancello posto a margine della proprietà dell'esecutato ed esattamente sulla part.lla 2242 .

attraverso il quale percorrendo un breve tratto di strada che ricade tra la part.lla 2242 e la stessa 1514 è possibile raggiungere la porzione abitativa oggetto del procedimento esecutivo.

tutto ciò lascia presupporre chiaramente che per la porzione imm.re di cui alla presente sussistano in essere diritti e servitù .

Quanto appena affermato trova ulteriore riscontro nell'atto di Donazione e Divisione a firma del Notaio Antonio Mosca nel quale a margine dell'art. 9 viene espressamente riportato che quanto attribuito tra le parti è soggetto ad accessioni , pertinenze e dipendenze.

Il c.t.u per una maggiore comprensione ha ritenuto opportuno redigere ed allegare alla presente nota Peritale una esatta rappresentazione grafica da cui è possibile evincere lo stato dei luoghi e delle sue opere eseguite in difformità, il perimetro della part.lla 1514 al cui interno trova collocazione la predetta porzione imm.re ed altresì il perimetro della maggiore estensione all'interno della quale ricade la stessa part.lla 1514 unitamente alla part.lle 29- 30 e alla 2242 quest'ultima oggetto di accessioni ,pertinenze e dipendenze a favore della porzione eseguita.

tale affermazione nasce dal fatto che per poter accedere e raggiungere la porzione imm.re di cui all'oggetto del procedimento è necessario entrare dall'unico ingresso presente sulla proprietà e transitare per un breve tratto di circa 50/60 ml. sino a raggiungere con l'autovettura e/o a piedi la porzione imm.re eseguita.

Va altresì precisato che la part.lla 1514 al cui interno ricadono i due stabili ,tra cui quello esecutato , dispongono di una ampia superficie di terreno in parte rifinita con pianco in cemento ed in parte costituita da manto erboso quest'ultima dislocata in particolare sul retro dei due stabili .

superficie nello stato dei luoghi di uso comune priva di delimitazioni e/o reti metalliche che ne definiscano la dimensione e il rispettivo utilizzo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ricomprese in usi civici, risulta tuttavia nella zona in cui ricade lo stabile e la stessa unità Imm.re eseguita un Vincolo di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

in buona sostanza l'esecuzione di opere interne e/o esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto o ancor più la realizzazione nuove volumetrie da realizzarsi in ampliamento adiacente o non al corpo di fabbrica, qualora sussistessero parametri d'incremento urbanistico e/o nuove norme attuative per la zona in cui ricade lo stabile ,debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

l'assenza di eventuali pareri rilasciati dall'Ente Ministeriale , determina da parte dell'Amm.ne comunale il diniego al rilascio di qualsiasi atto autorizzativo in ambito Urbanistico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante Mista muri portanti perimetrali e muro centrale di spina in Blocchi di Tufo, solaio in latero cemento con travature in ferro (IPE) copertura a tetto del tipo a padiglione rifinito con tegole marsigliese.

Esposizione: lo stabile presenta una dislocazione su tutti e quattro i lati di conseguenza una esposizione globale (Nord, Sud, Est, ed Ovest )nello specifico ( Est,sud-Est, Sud e Sud.Ovest) per le camere da letto e il bagno mentre ( (est,Nord-Est, Nord Nord-Ovest ) per la Cucina e il soggiorno

Altezza Interna Utile: ml.2,90

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

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa di manutenzione, lo stato di degrado interno è dovuto in parte all'incuria in parte a chiari fenomeni di umidità presente sia su alcune porzione del soffitto e sia su alcune zone nella muratura portante.

per quanto la presenza di umidità e penetrazione nei soffitti la stessa e certamente dovuta ad una non perfetta impermeabilizzazione del tetto ,il quale presenta anch'esso così come l'unità imm.re una scarsa manutenzione conservativa.

viceversa per quanto concerne l'umidità riscontrata in alcune zone sulle pareti murarie alla base della pavimentazione , la stessa e certamente riconducibile ad umidità di risalita,il solaio di calpestio così come le fondamenta dei muri portanti non hanno di certo la capacità e i materiali idonei per poter creare una barriera naturale contro l'umidità di risalita.

Tuttavia le rifiniture allo stato dei luoghi si possono riassumere come appresso:

La Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Graniglia (marmette) colore beige chiaro di forma regolare 20x20 25x25 .

Il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità Gaillo con sfumature sul verde in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità sul beige scuro con elementi floreali .

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

Le porzioni esterne (piancito a livello) posto subito a ridosso dell'ingresso e in collegamento diretto con la zona giorno presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in gres colore rosso mattone riconducibili ad una epoca recente , il c.t.u. presume considerata la presenza di opere eseguite in difformità che sia stata oggetto di interventi di ripavimentazione utilizzando per questo piastrelle di recente produzione rispetto al materiale utilizzato per la rifinitura interna.

Internamente le ulteriori rifiniture trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato colore legno chiaro (in pessime condizioni di conservazione) ,



finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , persiane in legno in totale disfacimento , elementi in legno mancanti e/o logorati dal tempo a dimostrazione di una totale assenza di manutenzione e conservazione di ogni singolo elemento sia strutturale che di rifinitura della predetta porzione.

Impianti tecnologici ( elettrico ,idraulico ) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione \*\*\*\*\*

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno dei due vani ricompresi nella zona Notte, di due piastre radianti poste nel sotto finistra in ferro alimentata tramite energia elettrica. il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul loro effettivo funzionamento ,sulla zona giorno a ridosso del vano cucina /tinello è presente un Piccolo camino tradizionale utilizzato molto probabilmente per riscaldare l'ambiente .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , mentre la sovrastante copertura è costituita da un tetto a padiglione a 4 falde.\*\*\*\*\*

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in Ferro senza serratura del tipo blindata ed elementi in vetro incassati.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad evidenti manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici provenienti quasi certamente dalla sovrastante copertura a tetto di certo non perfettamente impermeabile ed altresì da fenomeni di umidità posti alla base delle mura perimetrali e di spina centrale dovuti quest'ultimi ad una presunta umidità di risalita dal sottostante strato di terreno .

tutto ciò trova ulteriore riscontro nella dislocazione del manufatto rispetto alla morfologia del terreno circostante , in effetti così come si evince dalla documentazione fotografica parte del manufatto corrispondenza alla zona Notte risulta posizionata a ridosso di un terrapieno sul quale è presumibile che si concentri gran parte dell'acqua raccolta dal terreno sovrastante incrementando così di fatto i fenomeni di umidità presenti ed accertati dal c.t.u. all'interno dell'abitazione.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il mediocre stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie( pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo) di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da sopralluogo eseguito in presenza del familiare (figlio) dell'esecutato il c.t.u. precisa e da atto che la suddetta porzione imm.re eseguita allo stato attuale appare in stato di completo abbandono , in disuso e di fatto inutilizzabile dall'esecutato dai propri familiari nonché da terze persone.

quanto sopra trova ulteriore riscontro dalle precarie condizioni in cui si trova lo stabile internamente così come si evince dalla documentazione fotografica .

Tuttavia da informazioni assunte in loco è emerso che l'unità abitativa è stata in passato oggetto di locazione a terze persone senza alcun contratto ma che allo stato di luoghi lo stesso è stato liberato e nel contempo inutilizzato.

nonostante quanto dichiarato in sede di verbale di sopralluogo il c.t.u. ha data seguito ad un riscontro oggettivo presso L'Agenzia delle Entrate di Pomezia da cui il c.t.u. ha appurato che per l'unità di cui in oggetto l'esecutato non risulta aver sottoscritto e ne tanto meno registrato alcun contratto di Locazione .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1990 al 07/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MOSCA	04/05/1990	19474	2322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	24/05/1990	423	1310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VELLETRI	24/05/1990	845	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 05/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTO FONDIARIO  
Iscritto a VELLETRI il 05/06/2012  
Reg. gen. 2917 - Reg. part. 373  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO PISTILLI  
Data: 04/06/2012  
N° repertorio: 32588

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 01/12/2016  
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### 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 ammontano a circa 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il manufatto così come la stessa unità Imm.re eseguita ricadono in una zona se pur limitrofa al nucleo urbano certamente da ritenersi secondaria classificata anche catastalmente come area Suburbana, nella quale essendo realizzate parzialmente opere di urbanizzazione (Strade, illuminazione Pubblica ecc.), nella stessa Zona sono totalmente assenti, attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze.\*\*\*\*\*

Zona ricadente all'estrema periferia ai margini del comune di Velletri in direzione Lariano rispetto dai quali dista mediamente tra i 3/6 km.\*\*\*\*\*

Unità imm.re ubicata secondo quanto riportato nel nuovo PRG, in Zona L (recupero nuclei abusivi sorti spontaneamente), ed in Zona "E" zona Agricola.\*\*\*\*\*

Vincoli urbanistici che rendono in ogni caso il Lotto di terreno inedificabile, alla realizzazione di nuovi volumi fermo restando quelli già esistenti per i quali da verifiche ed accertamenti sono state predisposte richieste di condono edilizio, ad esclusione del corpo di fabbrica oggetto del procedimento il quale secondo quanto accertato risulta essere stato edificato in forza di una Licenza edilizia rilasciata nel lontano 1963.

Il c.t.u. conferma in riferimento al pignoramento in atti, secondo quanto riferito dal tecnico comunale che lo stabile così come la stessa unità abitativa ricade sotto un Vincolo e tutela paesaggistica ed ambientale come espressamente riportato sulle tavole grafiche E1-3 e E4-11 relativa al P.T.P. (piani Territoriali Paesaggistici) stilati ed approvati dal Ministero dei beni ambientali con la Regione Lazio.\*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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, previo rilascio di regolare Licenza Edilizia Pratica n° 963/284 del 202/07/1963.\*\*\*\*\*

Per quanto attiene all'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, dalla documentazione presente nel fascicolo presso l'ufficio tecnico non risulta presente alcuna dichiarazione e/o certificazione che ne attesti la consistenza e la regolarità in merito alla struttura portante.

Altresì nonostante sia tacita l'avvenuta ultimazione del medesimo fabbricato e l'utilizzo abitativo svolto negli anni, a tutt'oggi l'immobile risulta privo della certificazione di abitabilità e/o agibilità.

## VINCOLI URBANISTICI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico, ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G., il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare l'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare è sottoposta esclusivamente alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici.\*\*\*\*\*

In merito al suddetto stabile il c.t.u. precisa di aver riscontrato opere ed interventi di lieve e media entità eseguiti in assenza di regolari autorizzazioni ed in parte in completa difformità al progetto approvato.

gli stessi si distinguono più esattamente in interventi interni di restauro e manutenzione e in opere di totale ampliamento.

per quanto concerne il primo l'intervento di piccola entità ha interessato la rimozione ed abbattimento

totale di una parete divisoria collocata a ridosso della porta d'ingresso a divisione del vano cucina dal vano Ingresso e la riduzione parziale della parete posta sul lato opposto.

l'intervento ha di fatto unito l'intera area adibita a Zona giorno unificando i due vani in un unico ambiente allo stesso modo sempre nel vano giorno il c.t.u. ha riscontrato la chiusura del vano finestra e l'apertura della stessa sul lato principale adiacente l'ingresso in corrispondenza della veranda coperta . tuttavia va precisato così come si evince dalla documentazione fotografica che la finestratura dall'esterno risulta ancora ben visibile anche se la struttura e gli infissi risultano ormai totalmente ammalorati ed in parte in completo disfacimento, il c.t.u. ritiene che al momento dell'esecuzione delle opere interne lo stesso vano finestra sia stato oggetto di lavori di chiusura solo e semplicemente sul lato interno.

Viceversa per quanto concerne gli interventi e le rispettive opere eseguite all'esterno il c.t.u. dalla disamina del progetto originario depositato in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri ha rilevato che allo stesso stabile risultava inserito un piccolo piancito attraverso il quale tramite una scala era possibile accedere all'interno dell'abitazione la quale sul lato dell'ingresso presentava una quota ed un dislivello dovuto all'andamento altimetrico del terreno circostante.

Premesso che l'incremento e/o l'ampliamento del solo piancito non determinano in alcun modo aumenti di volumetria ma che tuttavia così come ogni altro tipo di attività edilizia resta in ogni caso soggetta alla presentazione ed all'ottenimento degli atti autorizzativa da parte degli organi competenti in particolar modo in aree e zone sottoposte a vincoli ambientali così come di fatto risulta soggetta la porzione Imm.re sottoposta alla procedura esecutiva.

il c.t.u. esternamente ha rilevato e non solo la presenza di un piancito di fattomolto più ampio di quello grafizzato accertato ed assentito nel progetto originario di cui alla Licenza edilizia del 1963 , ma altresì la realizzazione di interventi murari e di elementi strutturali portanti in ferro attraverso i quali è stata possibile la realizzazione di una veranda coperta , intervento per il quale in c.t.u. non ha trovato alcun riscontro oggettivo e/o atti autorizzativi che ne regolarizzino la presenza e la sua realizzazione in effetti gli stessi appaiono in netto contrasto con le precedenti e con le attuali norme Urbanistiche .

sulla base degli accertamenti e delle dimensioni acquisite in sede di sopralluogo è emerso che il piancito risulta incrementato di circa 26,75 mq. mentre la sovrastante copertura a tetto con falda inclinata comprensiva della gronda esterna sviluppa una superficie lorda di 41,81 mq.

struttura costituita da elementi misti (pilastri in muratura con blocchi di tufo interposti a correnti in mattoni di laterizio, travi in ferro con telai IPE a cui risultano interposti nel loro interasse tavelloni in laterizio rifiniti con sovrastante malta cementizia , presunto manto impermeabile e tegole.

Il c.t.u. dopo aver avuto ampio e dettagliato colloquio con il dirigente responsabile dell'aria Urbanistica del Comune di Velletri , conferma che per le opere relative agli interventi interni se pur eseguiti in assenza di atti autorizzativi sussiste tuttavia la possibilità di poterli regolarizzare ai sensi del DPR.380/01 art. 36 -37 e s.m.i. attraverso il pagamento di una somma a titolo di sanzione che ammonta a circa 1.500,00 .

Per quanto attiene all'intervento eseguito esternamente lo stesso allo stato dei luoghi risulta in contrasto con le vigenti norme Urbanistiche ed altresì con quanto previsto in attuazione alle norme rese attuative dal Genio Civile in termini strutturali considerato che l'area ricade in zona sismica e pertanto soggetta al deposito e alla preventiva approvazione da parte dell'ente Preposto(Genio Civile). trattandosi pertanto di intervento e di opera eseguita in totale assenza e peraltro realizzata in totale assenza di quelle che vengono definite caratteristiche antisismiche .

La stessa opera presenta vizi di Natura Urbanistici e strutturali che la rendono di fatto inagibile e soggetta alla totale rimozione.

Senza considerare che la presenza di opere e/o interventi di natura abusiva encia l'intera porzione Imm.re rendendo impossibile anche la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità previsto a norma di legge per tutte le unità poste ad uso abitativo.

Pertanto accertata e verificata l'impossibilità nel regolamentare le suddette opere abusive il c.t.u. nella fase di valutazione dell'immobile redigerà un apposito computo metrico all'interno del quale verranno elencate tutte le categorie di lavorazione necessarie al ripristino del manufatto secondo il progetto originario computando per gli stessi i relativi costi.

importo che verrà di fatto decurtato dal valore di stima.



si precisa che dette opere decurtate dal c.t.u. in fase di valutazione estimativa verranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario che edotto sulla presenza delle opere abusive dovrà provvedere alla regolamentazione urbanistica rendendosi responsabile qualora non dia seguito alla loro demolizione e/o rimozione.

Alle luce di quanto sopra esplicito nella fase di valutazione e stima del bene eseguito il c.t.u. terrà conto solo ed esclusivamente della superficie realmente assentita da progetto avendo cura di distinguere nella valutazione le superficie abitative da quelle non residenziali, come superficie accessoria e pertanto oggetto di riduzione secondo opportuni coefficienti di calcolo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale, il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva, constatato che l'unità imm.re presente all'interno della medesima proprietà e di fatto costituita da un corpo di fabbrica completamente indipendente, non evidenziandosi in loco porzioni e/o stabili di natura condominiali, ritiene plausibile la totale assenza di tabelle e quote millesimali riconducibili ad una gestione ordinaria.\*\*\*\*\*

L'unica porzione riconducibile ad un uso comune è relativa all'aria cortilizia posta a ridosso del corpo di fabbrica per la quale non sussistono apparentemente interventi e/o opere che implicano una gestione né tanto meno spese annuali.\*\*\*\*\*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.  
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri Loc.Contrada Tevola Mare (RM) esattamente in Via Tevola n° 40. Appartamento dislocato su un unico livello : PIANO TERRA ZONA GIORNO COMPOSTA DA: piancito esterno posto a ridosso dell'ingresso ingresso A/C, tinello, Soggiorno; ZONA NOTTE: piccolo disimpegno, n° 2 camere da letto, e piccolo servizio igienico posto centralmente rispetto alle ai 2 vani letto. a ridosso della zona giorno è presente attualmente una struttura adibita a loc. Accessorio(veranda Coperta) avente natura abusiva posta a diretto contatto con la porta d'ingresso e i due vani finestrati posti in corrispondenza del Loc. tinello e del vano Soggiorno. struttura per la quale il c.t.u. darà maggiori esplicazioni in seguito nel quesito specifico. l'accesso pedonale e carrabile viene garantito attraverso un cancello d'ingresso posto a margine della maggiore estensione di terreno di proprietà dell'esecutato. Unità imm.re ricompresa all'interno della part.lla 1514 delimitata totalmente lungo tutto il perimetro dalla superficie di terreno identificato con la part.lla 2242 di proprietà dell'esecutato. tuttavia per una maggiore e migliore individuazione dell'immobile la proprietà dell'esecutato costituita dalle part.lle di terreno 2242,30,29, confina esattamente con le rispettive porzioni di terreno ed esattamente: Part.lle 1454,20,22,767,768,21,28,1786,1787,1782,64,65,1388,66,68,74,2089,33,4,16,1690,2200,799, e costituenda sede stradale interna meglio ricompresa all'interno della particella 988. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 200.000,00

### 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 i valori al mq. Risultano essere:\*\*\*\*\*

Sup. Abitativa Valore espresso al mq. :unica fascia 1350,00/ 1750,00

Il c.t.u. ritiene che per la suddetta unità sopra descritta si debba prendere in considerazione il valore medio tra i due importi minimo e massimo indicati in precedenza avremmo quindi:\*\*\*\*\*

Sup. Abitativa  $(1350,00+1750,00/2) = \text{€} 1550,00$

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)\*\*\*\*\*

0,60 per superfici non abitabili(Terrazzi,verande ecc)

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

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

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

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

0,80 per piani Terra, \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,75

## LOTTO UNICO

ABITAZIONE P.T FG. 39 PART.LLA 1514 SUB. 3

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 95,62\*\*\*

Sup.non Resid.(Terrazzo)mq.37,46 x 0,25 = mq. 9,37\*

Sup.non Resid.(Giardino)mq.650,00x 0,18 = mq.117,00\*

Superficie totale ragguagliata = mq. 221,99

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

$1,00+1,00+0,60+1,00+0,80+0,80+=5.20/=0,8666$

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

App.to  $\text{€}1.550,00 \times (221,99\text{mq.}) \times 0,8666 = \text{€}298.183,62$

ABBATTIMENTO VETUSTA'

$298.163,92 \times 0,75 = \text{€} 223.637,72$

Importo totale valore Imm.le **€.223.637,72**

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che necessita per la rimozione delle opere e dei manufatti presenti in loco ed accertati dal ctu. essere difformi rispetto al progetto approvato, abusivi e privi di regolare autorizzazioni preventive.

in considerazione delle specifiche dimensioni riportate sulla scheda planimetrica ricostruita sulla base delle effettive dimensioni accertate in loco i lavori e gli interventi di rimozione secondo una stima sommaria dedotta tramite la stesura di un apposito computo metrico ammonta ad .€ 16.521,65

Avremmo pertanto €.223.637,72 - €.16.521,65 = **€. 207.116,07**

### 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.

ABITAZIONE P. Terra

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 locatizio 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 il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di €. 5,0 al mq.

Preso atto delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (area esterna , giardino e terrazzo) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di € 550,00 .\*\*\*\*\*

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 6.600,00 \*\*\*\*\*

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

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a Spese medie annue a carico del proprietario \*\*\*\*\*

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al	6.600,00 x 5 % = € 330,00
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U.-IMU ecc)	6.600,00 x 13 % = € 858,00
Sfitto e inesigibilità	6.600,00 x 5 % = € 330,00

=====

Spese medie annue € 1.518,00

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

$R= R.p.l. -Spese = 6.600,00- 1.518,00= \mathbf{€ 5.082,00}$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 2,5 %.  
\*\*\*\*\*

$Vn= R/ r = 5.082,00: 0.025 = \mathbf{€ 203.280,00}$

Importo totale valore Imm.le **€.203.280,00**

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che necessita per la rimozione delle opere e dei manufatti presenti in loco ed accertati dal ctu. essere difformi rispetto al progetto approvato , abusivi e privi di regolare autorizzazioni preventive.

in considerazione delle specifiche dimensioni riportate sulla scheda planimetrica ricostruita sulla base delle effettive dimensioni accertate in loco i lavori e gli interventi di rimozione secondo una stima sommaria dedotta tramite la stesura di un apposito computo metrico ammonta ad . €. 16.521,65

Avremmo pertanto €.203.280,00 - €.16.521,65 = €. 186.758,35

#### VALORE CATASTALE

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

Lotto Unico :

Appartamento al P.Terra Fg.39 part.IIa 1514 Sub. 3 Categ. A/3 Cl. 2 Consist.4,5 vani Rend. €.  
278,89.\*\*

Valore Totale Catastale € 46.853,52

#### VALORE FINALE

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

\*\*\*\*\*

2.1 Importo Stima Sintetica = € 207.116,07

2.2 Importo Stima Analitica = € 186.758,35

=====

Valore Totale Stima € 393.874,42

Valore media di Stima € 393.874,42: 2 = € 196.937,21

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

€ 200.000,00 (Duecentomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.	221,99 mq	1.550,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00	€ 200.000,00
				Valore di stima:	€ 200.000,00

Valore di stima: € 200.000,00

**Valore finale di stima: € 200.000,00**



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 14/09/2018



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



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (progetto) (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto Notarile (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione Grafica (stato dei Luoghi) indicazione Opere abusive
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 06/09/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.  
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri Loc.Contrada Tevola Mare (RM) esattamente in Via Tevola n° 40. Appartamento dislocato su un unico livello : PIANO TERRA ZONA GIORNO COMPOSTA DA: piancito esterno posto a ridosso dell'ingresso ingresso A/C , tinello, Soggiorno ; ZONA NOTTE: piccolo disimpegno, n° 2 camere da letto , e piccolo servizio igienico posto centralmente rispetto alle ai 2 vani letto. a ridosso della zona giorno è presente attualmente una struttura adibita a loc. Accessorio(veranda Coperta) avente natura abusiva posta a diretto contatto con la porta d'ingresso e i due vani finestrati posti in corrispondenza del Loc. tinello e del vano Soggiorno. struttura per la quale il c.t.u. darà maggiori esplicazioni in seguito nel quesito specifico. l'accesso pedonale e carrabile viene garantito attraverso un cancello d'ingresso posto a margine della maggiore estensione di terreno di proprietà dell'esecutato . Unità imm.re ricompresa all'interno della part.lla 1514 delimitata totalmente lungo tutto il perimetro dalla superficie di terreno identificato con la part.lla 2242 di proprietà dell'esecutato. tuttavia per una maggiore e migliore individuazione dell'immobile la proprietà dell'esecutato costituita dalle part.lle di terreno 2242,30,29 , confina esattamente con le rispettive porzioni di terreno ed esattamente: Part.lle 1454,20,22,767,768,21,28,1786,1787,1782,64,65,1388,66,68,74,2089,33,4,16,1690,2200,799, e costituenda sede stradale interna meglio ricompresa all'interno della particella 988. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il manufatto così come la stessa unità Imm.re eseguita ricadono in una zona se pur limitrofa al nucleo urbano certamente da ritenersi secondaria classificata anche catastalmente come area Suburbana, nella quale essendo realizzate parzialmente opere di urbanizzazione (Strade, illuminazione Pubblica ecc.), nella stessa Zona sono totalmente assenti , attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze.\*\*\*\*\* Zona ricadente all'estrema periferia ai margini del comune di Velletri in direzione Lariano rispetto dai quali dista mediamente tra i 3/6 km.\*\*\*\*\* Unità imm.re ubicata secondo quanto riportato nel nuovo PRG,in Zona L (recupero nuclei abusivi sorti spontaneamente),ed in Zona "E" zona Agricola.\*\*\*\*\* Vincoli urbanistici che rendono in ogni caso il Lotto di terreno inedificabile,alla realizzazione di nuovi volumi fermo restano quelli già esistenti per i quali da verifiche ed accertamenti sono state predisposte richieste di condono edilizio , ad esclusione del corpo di fabbrica oggetto del procedimento il quale secondo quanto accertato risulta essere stato edificato in forza di una Licenza edilizia rilasciata nel lontano 1963. Il c.t.u. conferma in riferimento al pignoramento in atti ,secondo quanto riferito dal tecnico comunale che lo stabile così come la stessa unità abitativa ricade sotto un Vincolo e tutela paesaggistica ed ambientale come espressamente riportato sulle tavole grafiche E1-3 e E4-11 relativa al P.T.P. (piani Territoriali Paesaggistici) stilati ed approvati dal Ministero dei beni ambientali con la Regione Lazio.\*\*\*\*\*

**Prezzo base d'asta: € 200.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 839/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Tevola 40, piano T.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1514, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	221,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante Mista muri portanti perimetrali e muro centrale di spina in Blocchi di Tufo, solaio in latero cemento con travature in ferro (IPE) copertura a tetto del tipo a padiglione rifinito con tegole marsigliese. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, lo stato di degrado interno è dovuto in parte all'incuria in parte a chiari fenomeni di umidità presente sia su alcune porzione del soffitto e sia su alcune zone nella muratura portante. per quanto la presenza di umidità e penetrazione nei soffitti la stessa e certamente dovuta ad una non perfetta impermeabilizzazione del tetto ,il quale presenta anch'esso così come l'unità imm.re una scarsa manutenzione conservativa. viceversa per quanto concerne l'umidità riscontrata in alcune zone sulle pareti murarie alla base della pavimentazione , la stessa e certamente riconducibile ad umidità di risalita,il solaio di calpestio così come le fondamenta dei muri portanti non hanno di certo la capacità e i materiali idonei per poter creare una barriera naturale contro l'umidità di risalita. Tuttavia le rifiniture allo stato dei luoghi si possono riassumere come appresso: La Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Graniglia (marmette) colore beige chiaro di forma regolare 20x20 25x25 . Il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità Gaillo con sfumature sul verde in tinta con il rivestimento perimetrale. La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente. In merito al rivestimento il bagno e la cucina presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità sul beige scuro con elementi floreali. il tutto come si evince dalla documentazione fotografica. Le porzioni esterne (piancio a livello) posto subito a ridosso dell'ingresso e in collegamento diretto con la zona giorno presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in gres colore rosso mattone riconducibili ad una epoca recente , il c.t.u. presume considerata la presenza di opere eseguite in difformità che sia stata oggetto di interventi di ripavimentazione utilizzando per questo piastrelle di recente produzione rispetto al materiale utilizzato per la rifinitura interna. Internamente le ulteriori rifiniture trovano riscontro in: Porte interne in legno tamburato colore legno chiaro (in pessime condizioni di conservazione) , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , persiane in legno in totale disfacimento , elementi in legno mancanti e/o logorati dal tempo a dimostrazione di una totale assenza di manutenzione e conservazione di ogni singolo elemento sia strutturale che di rifinitura della predetta porzione. Impianti tecnologici ( elettrico ,idraulico ) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcune certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione ***** L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno dei due vani ricompresi nella zona Notte, di due piastre radianti poste nel sotto finistra in ferro alimentata tramite energia elettrica. il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul loro effettivo fuzionamento ,sulla zona giorno a ridosso del vano cucina /tinello è presente un Piccolo camino tradizionale utilizzato molto probabilmente per riscaldare l'ambiente . L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola . I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , mentre la sovrastante copertura è costituita da un tetto a padiglione a 4 falde.***** Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in Ferro senza serratura del tipo blindata ed elementi in vetro incassati. Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad evidenti manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici provenienti quasi certamente dalla sovrastante copertura a tetto di certo non perfettamente impermeabile ed altresì da fenomeni di umidità posti alla base delle mura perimetrali e di spina centrale dovuti quest'ultimi ad una presunta umidità di risalita dal sottostante strato di terreno . tutto ciò trova ulteriore riscontro nella dislocazione del manufatto rispetto alla morfologia del terreno circostante , in effetti così come si evince dalla documentazione fotografica parte del manufatto corrispondenza alla zona Notte</p>		



	<p>risulta posizionata a ridosso di un terrapieno sul quale è presumibile che si concentri gran parte dell'acqua raccolta dal terreno sovrastante incrementando così di fatto i fenomeni di umidità presenti ed accertati dal c.t.u. all'interno dell'abitazione. si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il mediocre stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie( pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo) di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Velletri Loc.Contrada Tevola Mare (RM) esattamente in Via Tevola n° 40. Appartamento dislocato su un unico livello : PIANO TERRA ZONA GIORNO COMPOSTA DA: pianico esterno posto a ridosso dell'ingresso ingresso A/C , tinello, Soggiorno ; ZONA NOTTE: piccolo disimpegno, n° 2 camere da letto , e piccolo servizio igienico posto centralmente rispetto alle ai 2 vani letto. a ridosso della zona giorno è presente attualmente una struttura adibita a loc. Accessorio(veranda Coperta) avente natura abusiva posta a diretto contatto con la porta d'ingresso e i due vani finestrati posti in corrispondenza del Loc. tinello e del vano Soggiorno. struttura per la quale il c.t.u. darà maggiori esplicazioni in seguito nel quesito specifico. l'accesso pedonale e carrabile viene garantito attraverso un cancello d'ingresso posto a margine della maggiore estensione di terreno di proprietà dell'esecutato . Unità imm.re ricompresa all'interno della part.lla 1514 delimitata totalmente lungo tutto il perimetro dalla superficie di terreno identificato con la part.lla 2242 di proprietà dell'esecutato. tuttavia per una maggiore e migliore individuazione dell'immobile la proprietà dell'esecutato costituita dalle part.lle di terreno 2242,30,29 , confina esattamente con le rispettive porzioni di terreno ed esattamente: Part.lle 1454,20,22,767,768,21,28,1786,1787,1782,64,65,1388,66,68,74,2089,33,4,16,1690,2200,799, e costituenda sede stradale interna meglio ricompresa all'interno della particella 988. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTO FONDIARIO  
Iscritto a VELLETRI il 05/06/2012  
Reg. gen. 2917 - Reg. part. 373  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO PISTILLI  
Data: 04/06/2012  
N° repertorio: 32588



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 01/12/2016  
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

