
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 2.....	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	36



Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	51
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2014 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 238.000,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.660,20	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 27/11/2014, 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 28/10/2015 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 Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°29/a.

L'unità immobiliare Porzione di un Complesso Imm.re (quadrifamiliare) risulta disposta su quattro livelli, nello specifico è così composta:

PS1 – Piano primo sotto-strada:

- Garage della superficie Lorda di mq.33,84;
della superficie Utile di mq.29,90;
- Rustico/tinello della superficie netta di mq. 37,73
della superficie Lorda di mq. 47,36

PT - Piano terra:

- superficie Lorda Complessiva di mq. 50,44;
- a) Superficie utile residenziale S.U
- Cucina/AC della superficie netta di mq. 6,10;
- Sogg./tinello della superficie netta di mq. 28,55;
- Bagno della superficie netta di mq. 4,04;
- Disimpegno/VS superficie netta di mq. 4,12
- b) Superficie non residenziale S.N.R.
- Sup. Lorda di mq. 35,31;
- Portico della superficie netta di mq. 32,09;
- c) Superfici non residenziali (pertinenze non abitative)
- Sup. Lorda di mq. 118,00;
- Giardino esclusivo della superficie netta di mq. 112,00;

P1 - Piano primo:

- Sup. Lorda di mq. 50,44;
- a) Superficie utile residenziale S.U
- Camera da letto della superficie netta di mq. 14,18



- Camera da letto della superficie netta di mq. 13,84;
- Bagno della superficie netta di mq. 6,10
- Disimpegno/VS superficie netta di mq. 8,63

b) Superficie non residenziale S.N.R.

Sup. Lorda di mq. 42,35;

- Portico della superficie netta di mq. 36,64;

P2 - Piano secondo:

Sup. Lorda di mq. 40,67;

a) Superficie utile residenziale S.U

- Camera da letto della superficie netta di mq. 20,72
- Bagno della superficie netta di mq. 3,77.
- Veranda coperta Loc.accessorio Sup.Netta mq. 5,83

b) Superficie non residenziale S.N.R.

Sup. Lorda di mq. 7,12;

- Balcone esterno superficie netta di mq. 6,24;

Riepilogando quanto sopra descritto abbiamo per l'unità immobiliare i seguenti dati:

- Superficie Lorda residenziale S.U. mq. 189,91;
- Superficie Utile residenziale S.U. mq. 153,61;
- Superficie Lorda non residenziale S.N.R. mq. 118,62;
- Superficie Utile non residenziale S.N.R. mq. 104,87;
- Superficie pertinenziale Lorda (giardino) mq. 112,00
- Superficie pertinenziale Utile (giardino) mq.118,00

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°29/a .

La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area in cui trovano ubicate strutture a due Livelli aventi stessa tipologia costruttiva elevazione e volumetria, riconducibili quasi sempre a fabbricati suddivisi in due,tre o quattro unità imm.ri ****

In particolare L'immobile di cui si tratta nella presente perizia è una civile abitazione(Villino) inserita in un complesso di maggiori dimensioni (una quadrifamiliare).

L'intera struttura è costituita da due blocchi fronteggianti di due appartamenti ciascuno collegati da un portico centrale che permette l'accesso alle quattro abitazioni.

L'accesso avviene dalla strada Comunale denominata Via Dei gemelli, attraverso un vialetto pedonale che costeggia il lato posto a sud-est, mentre l'accesso ai garage avviene sul lato opposto attraverso una rampa di accesso pedonale e carrabile rifinita con sovrastante getto in calcestruzzo allo stato grezzo.



La struttura è portante in telai di cemento armato e solai latero-cementizi, le tamponature sono costituite da mattoni forati disposti su doppia fila mentre per quanto attiene l'eventuale presenza di isolante interno all'intercapedine il c.t.u. non è in grado di asserire con certezza la sua eventuale presenza.

Il solaio di copertura è a tetto a falde spioventi con copertura di tegole.

Le facciate dello stabile sono intonacate e tinteggiate, l'intera struttura è recintata e delimitata da struttura in muratura articolata in varie altezze per l'innesto di fioriere di abbellimento sul lato fronte strada.

L'unità in oggetto confina a nord con la particella 1322 attraverso il portico di unione, a Est. con L'Appartamento speculare particella 1139 int.1, a Sud. con due Lotti di terreno identificati con le part.lla 649 e 760 e a Ovest con distacco su rampa Lotto di terreno di proprietà dell'Esecutata meglio identificato al C.T. con la part.lla 1347.

oltre alla superficie residenziale dislocata su i tre livelli (P.t,1°,2°) la suddetta porzione dispone al P.s1 di due porzione ricomprese all'interno dell'imm.le ed esattamente :

locale interno adibito ad Sala Hobby collegato internamente all'abitazione mediante la scala interna integrato e di fatto censito con gli stessi datai catastali dell'abitazione e un Locale Garage posto in aderenza al locale Accessorio avente accesso dall'esterno mediante la rampa di collegamento collocata a margine DX del complesso Imm.re confinante con la part.lla 1347 con sottostante area di manovra, collegata internamente alla porzione abitativa mediante una porta d'ingresso dalla quale percorrendo la scala interna è possibile raggiungere la porzione abitativa nei suoi livelli interni.

locale garage censito e meglio identificato in catasto Urbano al fg. 28 part.lla 68 sub. 2

il corpo di fabbrica risulta ubicato nelle immediate vicinanze alla sede principale Comunale denominata SS601 Lungomare delle sirene dalla quale dista non più di 1,5 km al suo interno trovano dislocazione oltre all'unità Imm.re eseguita altre 3 porzioni abitative aventi stessa tipologia e dimensioni.

Oltre alla presenza delle unità imm.ri dislocate su i vari livelli il complesso immobiliare (quadrifamiliare) dispone di aree cortilizie di uso comune riconducibile al Vialetto di accesso esterno lungo il lato SX rispetto al lato principale posto su via dei gemelli, da un portico coperto collocato al centro della struttura posto a ridosso delle porte d'ingresso delle singole unità abitative, da uno spazio di manovra interno al piano interrato antistante le porte dei locali Box auto nonché da una porzione di area antistante la sede viaria principale censita con la part.lla 1323 utilizzata quale area di sosta e di parcheggio all'aperto e di uso comune per tutte le unità Imm.ri ricomprese all'interno del complesso Imm.re.

Il complesso residenziale così come lo stabile in cui trovasi ubicata l'abitazione eseguita ricade all'interno della fascia urbana cittadina. ****

Zona ampiamente urbanizzata con opere primarie e secondarie, presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze. *****

Il fabbricato risulta altresì collocato a ridosso della fascia costiera, nelle immediate vicinanze di stabilimenti balneari, da cui in linea d'aria dista non più di 1,5 km raggiungibile facilmente con l'ausilio di mezzi pubblici pertanto particolarmente idoneo non solo quale residenza principale anche come residenza durante la stagione estiva. *****

Il fabbricato così come si evince dalla documentazione fotografica per quanto concerne la manutenzione esterna appare in discreto stato di conservazione, l'intonaco presente sulle pareti e



sulle parti strutturali (travi Pilastrri aggetti ecc.) non manifesta particolari problemi di disfacimento mentre le armature presenti all'interno della struttura portante in alcuni punti manifestano elementi di ossidazione interna presumibilmente causati dagli agenti atmosferici e dall'attivazione del fenomeno di carbonatazione a cui le armature interne sono soggette nel tempo.

La copertura del tipo a tetto a due falde appare rifinita con tegole in cemento colorato del tipo portoghesi come si evince dalla documentazione fotografica.

Lo stabile non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico, la struttura contiene rifiniture riconducibili ad una edilizia di tipo commerciale, finestrate con tapparelle in PVC ed infissi in legno tinteggiatura esterna realizzata con quarzo di colore Bianco attualmente diversificata rispetto alle due unità presenti sul fronte strada le quali presentano una tinta anch'esse diversa tra loro ma comunque su una tonalità marrone chiaro.

Balconi in aggetto di ampia entità, delimitati esternamente da parapetti in muratura intonacati e tinteggiati con presenta di ampie fioriere in cemento gettate in opera, tinteggiate con tinta al qualzo di colore bianco così come l'intera palazzina.

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.*****

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 dall'Avv.to **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lei redatta.

mentre ai sensi dell'art.599 c.p.c. non risulta inviato avviso al comproprietario **** Omissis ****(CONIUGE)

viceversa risultano inviati avvisi nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****e **** Omissis **** per i quali da riscontri oggettivi e verifiche ipotecarie alla data del pignoramento entrambi non risultano comproprietari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Trasferimento di proprietà avvenuto in seguito al rogito notarile per Compravendita tra il Sig.**** Omissis **** e l'esecutata giusto Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Mario Silvestri con studio in Roma in data 15/02/1989 Rep. 12196 Racc. 4525 registrato all'Agenzia delle



Entrate di Roma 2 in data 03/03/89 al n° 12083 serie 1V trascritto alla CC.RR.II. di Roma 2 in data 21/02/1989 al n° part. 4992.

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti procedurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va,è venuto a conoscenza che in data 02/04/2009 è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al cuniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

CONFINI

Unità imm.re dislocata su un angolo del fabbricato ,risulta censita in catasto Urbano alla Foglio 28 Part.lla 68 Sub.1 Appartamento da cielo a terra (Ps1,P.t.,P.1°,P.2°) unitamente all'area cortilizia di uso esclusivo. nonché dal Locale Garage posto al P.S1 censito al fg. 28 part.lla 68 Sub. 2

Per quanto attiene alla Porzione Abitativa la stessa confina sul lato EST. in aderenza con altra unità Imm.re costituita all'interno del complesso Quadrifamiliare indicata con l'interno 1 censita in catasto al fg. 28 part.lla 1139 sub.1 e da area cortilizia di uso esclusivo.

a NORD da spazio di uso comune alle quattro unità Imm.ri (portico Interno coperto) censito in catasto al Fg.28 part.lla 1322 identificato come B.C.N.C. .

a SUD. con due lotti di terreno meglio identificati sulla mappa castale al fg. 28 part.lla 649 e 760;



e ad OVEST con distacco su Lotto di Terreno di proprietà dell'esecutata individuato e censito in catasto al fg. 28 part.lla 1347 (terreno ricompreso all'interno della procedura esecutiva in atti RG.290/14).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	153,61 mq	189,91 mq	1,00	189,91 mq	2,76 m	S1-T-1°-2°
Box	29,90 mq	33,84 mq	0,60	20,30 mq	2,76 m	S1
Terrazza coperta	32,09 mq	35,31 mq	0,40	14,12 mq	0,00 m	T.
Terrazza coperta	36,64 mq	42,35 mq	0,40	16,94 mq	0,00 m	1°
Balcone Coperto	6,24 mq	7,12 mq	0,40	2,85 mq	0,00 m	2°
Giardino	112,00 mq	118,00 mq	0,18	21,24 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				265,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta totalmente uniforme per dimensioni e tonalità su tutti i vani abitabili ed accessori costituiti nei quattro livelli in cui è dislocata l'unità Imm.re.

con piastrelle 33x33 in ceramica Bicottura (Marrone chiaro), ad eccezione dei vani bagno e nel loc. adibito ad A/C rispettivamente dislocati tra il Piano Terra e i sovrastanti due livelli superiori(1°-2°) nei quali la pavimentazione risulta essere di dimensioni ridotte 20x20 in alcuni locali e simili in altri ma in ogni caso con una tonalità diversa su tutti i locali di servizio mentre i rivestimenti anche i rivestimenti sempre con piastrelle in ceramica evidenziano una tonalità e una dimensione diversa per ogni singolo ambiente.

Materiali tutti riconducibili come posa in opera all'epoca di realizzazione del fabbricato.

La presenza e la posa in opera dei materiali originari riconducibili all'epoca di realizzazione dello stabile lasciano presagire con molta probabilità che per l'unità imm.re di cui in oggetto non sono state mai eseguite opere ed interventi sostanziali di restauro ed ammodernamento, parimenti semplici opere di pulitura e rifinitura delle pareti interne con tinte lavabili a base acrilica.

esternamente l'area cortilizia adiacente la porzione abitativa posta ad uso esclusivo, presenta una superficie in aderenza allo stabile utilizzata come marciapiede rifinita con piastrelle 40x40 in cemento stampato mentre la restante area risulta rifinita con terreno vegetale ed essenze arboree di piccolo e medio fusto.

La scala interna di collegamento risulta rifinita interamente (pedata , grado e sotto grado)con lastra in marmo di colore Grigio scuro.

Porte in legno tamburato , finestre in legno del tipo (Douglas e/o abete)senza vetro camera ,Tapparelle in PVC di colore scuro (marrone) .



a ridosso di ogni singola apertura finestrata sono presenti grate fisse e mobili in ferro verniciate a pennello con smalto olio-sintetico di colore bianco .

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico ed termico,) realizzati precedentemente all'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. durante il sopralluogo non ha acquisito prova documentale e comunque l'eventuale esistenza di certificazione sulla regolare esecuzione.

L'impianto termico è presente nei singoli vani e anche all'interno del Locale Hobby posto al Piano Interrato con la disposizione dei radiatori del tipo in Ghisa, con caldaia Murale a Gas con predisposizione alla produzione di A.C.S. allacciata alla rete comunale del Gas/metano collocata all'interno del Locale Garage.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

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

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti e/o dal lastrico solare posto a copertura della suddetta porzione abitativa.

al termine della descrizione dello stato dei luoghi interno ed esterno il c.t.u. così come di fatto si evince anche dalla documentazione fotografica , conferma che l'unità abitativa nella sua totale entità (sup. abitativa e Sup. accessoria) si presenta in un discreto stato di conservazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1984 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 34 Superficie catastale 36 Rendita € 237,05 Piano S1
Dal 29/06/1984 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 Rendita € 1.619,09 Piano S1-T-1-2
Dal 30/06/1984 al 16/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 Rendita € 161.909,00 Piano S1-T-1-2
Dal 30/06/1984 al 16/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 34 Superficie catastale 36 Rendita € 237,05



		Piano S1
Dal 16/09/1987 al 15/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 Rendita € 1.619,09 Piano S1-T-1-2
Dal 16/09/1987 al 15/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 34 Superficie catastale 36 Rendita € 237,05 Piano S1
Dal 15/02/1989 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 34 Superficie catastale 36 Rendita € 237,05 Piano S1
Dal 15/02/1989 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 68, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 Rendita € 1.619,09 Piano S1-T-1-2

l'intestazione Catastale per quanto concerne il nominativo corrisponde con quella indicata nella documentazione depositata nel fascicolo, mentre in merito alla quota e diritto di possesso la stessa attualmente presenta una diversa quota in virtù del decesso del Coniuge .

La porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere allo stato dei luoghi nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti prodecurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va.è venuto a conoscenza che in data 02/04/2009 è deceduto il Coniuge dell'esecutata ** Omissis ****.**

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata nessuna DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE nonché Volture catastali.



Pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , considerato che la quota del De Cuius pari ad 1/2 verrebbe così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

Pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

altresì si conferma che alla data del sopralluogo lo stabile risulta occupato stabilmente quale residenza primaria dall'esecutata** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare **** Omissis ****E**** Omissis **** rispettivamente (Figli) dell'esecutata .**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	68	1		A7	4	9,5	177	1619,09	S1-T-1-2	
	28	68	2		C6	8	34	36	237,05	S1	

Corrispondenza catastale

in sede di accesso e verifica delle unità imm.ri oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa ha riscontrato lievi difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano .

il C.T.U. ai fini di un aggiornamento catastale così come richiesto dal G.E. nel quesito specifico ha ritenuto opportuno integrare ed aggiornare le lievi difformità riscontrate in sede di accesso e verifica presso l'immobile, riguardanti l'esatta individuazione grafica di elementi murari interni ed esterni il tutto limitatamente alla porzione posta ad uso residenziale censita in atti con il fg. 28 part.lla 68 sub. 1

per le motivazione sopra addotte il c.t.u. ha redatto e depositato presso il Catasto Urbano di Roma una nuova Variazione catastale ed esattamente:

APPARTAMENTO:

Variazione depositata ed approvata in data 24/01/2017 con prot. N° RM0029961 per esatta Rapp. Grafica e Variazione di Toponomastica

Il tutto al fine di agevolare quanto più possibile l'individuazione della porzione Imm.re e la conseguente formazione del Lotto da porre all'incanto.**



Tutto ciò non ha in alcun modo alterato i dati censuari dell'unità imm.re presente in banca dati, la quale resta sempre individuata con il fg. 28 part.lla 68 sub.1 così come inserita nella documentazione allegata alla procedura esecutiva in atto.

per quanto attiene al locale garage lo stesso risulta essere verosimilmente conforme alla scheda planimetrica in atti ad esclusione di un piccolo manufatto ricavato dalla maggiore superficie del Locale utilizzato come servizio igienico e di fatto collegato alla porzione abitativa accessibile dal Locale Sala Hobby.

il c.t.u. non ha ritenuto opportuno intervenire catastalmente con la redazione e deposito di una nuova scheda planimetrica da cui estrapolare il vano igienico in quanto lo stesso risulta essere stato seguito in totale assenza di regolare autorizzazione e di fatto secondo quanto ribadito dall'ufficio tecnico non sanabile.

alla luce di quanto riferito dall'ufficio tecnico, il c.t.u. nella valutazione del medesimo locale avrà cura di accertare e conseguentemente decurtare dal valore di stima iniziale la somma necessaria alla totale rimozione del piccolo vano.

il tutto al fine di ripristinare lo stato dei luoghi all'origine così come la sua destinazione d'uso.

a maggior dettaglio di quanto sopra descritto il c.t.u. allega alla presente nota uno schema grafico con l'esatta rappresentazione dello stato attuale e le relative opere difformi.

PRECISAZIONI

Dalla verifica della Relazione preliminare redatta dall'AVV. **** Omissis **** relativamente al bene oggetto di stima non viene precisato nulla di particolare all'infuori della mancata notifica al comproprietario del Bene **** Omissis **** ai sensi dell'art.599 c.p.c.

il c.t.u. ha eseguito ulteriori indagini presso l'Amministrazione comunale (ufficio tecnico)acquisendo per la suddetta porzione imm.re eseguita, copia della documentazione tecnica urbanistica relativa allo stabile.

nonché documentazione comprovante la richiesta di Condono edilizio relativa alla sola porzione posta ad uso abitativo censita con il Sub.1

sarà cura del c.t.u. dare ampia e dettagliata esplicazione sulle opere eseguite in difformità e per le quali in data 03/04/86 è stata inoltrata dal precedente proprietario regolare domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 di cui il c.t.u. allega copia.

all'interno della stessa pratica il c.t.u. non ha rilevato altra documentazione, oltre al modello prestampato a suo tempo previsto nella presentazione della domanda.

la richiesta di condono edilizio per gli abusi edilizi dichiarati risulta ancora inevasa, a tal proposito in data 19/04/1991 veniva inoltrata dall'ufficio tecnico una richiesta di documenti ed elaborati grafici progettuali propedeutici al rilascio del Condono edilizio in sanatoria, documenti mai depositati.

la mancanza di una relazione dettagliata sulla tipologia dell'abuso ed altresì la totale assenza di documentazione fotografica hanno reso particolarmente difficile al c.t.u. individuare gli abusi eseguiti e per i quali è stato richiesto il condono edilizio.

solo dopo aver definito le piante planimetriche, restituite graficamente sulla base delle reali dimensioni acquisite in sede di sopralluogo preliminare ed averle sovrapposte a quelle presenti sull'elaborato grafico assentito alla licenza edilizia, si è accertato che l'abuso molto verosimilmente ha interessato l'intera porzione abitativa con opere di ampliamento del perimetro esterno difforme da quello riportato sul progetto originario, opere eseguite con molta probabilità all'origine durante la fase di realizzazione a cui va aggiunto il cambio di destinazione d'uso del Locale posto al Piano



Interrato da (Cantina)a (Sala Hobby) e il Locale sottotetto posto al P.2° ad uso residenziale (camera da Letto e servizio Igienico) oltre all'incremento di una porzione esterna non residenziale (balconi ecc).

quest'ultimi sono stati facilmente individuati, da un riscontro oggettivo desunto da quanto riportato sulla scheda planimetrica nella quale i rispettivi piani sono individuati con una destinazione residenziale anziché accessoria come viceversa descritti sul progetto originario.

Quanto sopra trova riscontro oggettivo rispetto alle superfici dichiarate nel Modello di Sanatoria, come precisato in precedenza non vi è nessuna documentazione fotografica e ne tanto meno alcuna relazione che dia certezza sulle opere per le quali il precedente proprietario aveva inteso presentare una richiesta di Condono edilizio in sanatoria.

vi è tuttavia un'unica certezza ed è relativa al piccolo manufatto presente all'interno del Locale Garage per il quale il c.t.u. ha ritenuto opportuno non eseguire alcuna variazione catastale, considerato che secondo quanto dichiarato dall'esecutata tale opera è stata realizzata in data successiva all'acquisto della porzione abitativa, e pertanto successivamente alla data di presentazione del Condono edilizio richiesto dal precedente proprietario, tesi che trova riscontro oggettivo dalla verifica della scheda planimetrica sulla quale non emerge alcun tipo di manufatto accessorio inserito all'interno del garage.

tale affermazione ha di fatto escluso l'opera dagli abusi edilizi e dalle superfici dichiarate sul modello, a tali motivazioni vanno aggiunte quelle tecnico Urbanistiche previste dalle norme di P.R.G. per le quali nei piani interrati non vi è alcuna possibilità di incrementare e nel caso specifico regolamentare superfici accessorie direttamente collegate ad ambienti di uso residenziale.

sulla base di tali motivazioni il c.t.u. ne ha previsto la totale rimozione il ripristino dello stato dei luoghi all'origine a carico dell'eventuale aggiudicatario, interventi per i quali l'importo del lavoro di demolizione verrà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

PATTI

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio) per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio) per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti procedurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage) l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va, è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate, e presso il catasto Urbano, alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle



eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

Il c.t.u. pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE il quale ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso, prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

Il c.t.u. conferma tuttavia così come si evince dalla documentazione fotografica che al momento del sopralluogo l'immobile risulta completamente arredato in ogni suo singolo vano e certamente abitato e vissuto.

su specifica richiesta del c.t.u.L'esecutata**** Omissis ****ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone , ma che lo stesso pur essendo di proprietà dell'esecutata attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare, in ragione dei titoli riconosciuti sull'atto di Compravendita.

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutata erano presenti i Figli.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta chiari segni di vita quotidiana.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dagli esecutati verso terze persone.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in CLS(PLINTI, PILASTRI E TRAVI), solai in latero cemento e copertura 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 in discrete condizioni di manutenzione e risulta agibile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti in ceramica bicottura smaltata;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80/2,00 nella cucina e nel bagno;



- infissi interni in Legno ad uno o due battenti, completi di vetro ad uno strato e di ferramenta di chiusura,

Tapparelle esterne in PVC di colore marrone scuro con sovrastanti grate in ferro fisse e apribili verniciate con smalto di colore bianco.

- 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; presumibilmente antecedente all'entrata in vigore della L.46/90 e s.m.i.

- impianto termico autonomo a Gas Metano , in occasione del sopralluogo l'impianto non era funzionante;

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;

il tutto riconducibile all'epoca di realizzazione, lo stabile in questi anni non sembra aver subito interventi conservativi ed opere di miglioria .

PARTI COMUNI

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva , constato che le unità imm.ri costituite all'interno della del corpo di fabbrica avente Tipologia (QUADRIFAMILIARE) appaiono perfettamente indipendenti tra loro , non evidenziandosi in loco stabili di natura condominiali , ritiene plausibile la totale assenza di tabelle e quote millesimali riconducibili ad una gestione ordinaria.*****

Secondo quanto accertato in loco le uniche parti riconducibili ad una gestione condominiale sono rappresentate da:

1) vialetto d'ingresso posto a margine Sinistro del fabbricato;

2) l'area esterna parzialmente coperta antistante i portoni d'ingresso delle singole unità abitative,

3) la superficie esterna individuata in catasto terreni al fg.28 part.la 1323 utilizzata nello stato dei

luoghi come parcheggio e censita come B.C.N.C. a tutte le unità abitative presenti nel complesso imm.re

superficie che di fatto garantisce il parcheggio di circa 8/10 autovetture , vale a dire n 2 ogni unità abitativa

4) la rampa di accesso al garage e il rispettivo spazio di manovra presente al P.Interrato in corrispondenza

dei BOX AUTO e pompa di sollevamento acque meteoriche

5) l'impianto citofonico, l'illuminazione notturna, e l'adduzione e lo scarico dell'acqua potabile nelle singole unità.



sulla base di riscontri oggettivi e dichiarazioni spontanee rilasciate dall'esecutata, la spesa ordinaria annuale relativa alla gestione di tutte le parti condominiali sopra elencate viene di fatto ripartita in equa parte in relazione alle 4 unità imm.ri presenti nel complesso.

sempre da dichiarazioni la spesa annuale a carico della porzione eseguita ammonta a circa 1000,00 suddiviso in rate trimestrali salvo conguagli e/o spese di natura straordinarie dovute a interventi di manutenzione non previsti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, ricomprese in usi civici, e ambientali.

particolare che altresì non trova riscontro neanche sull'atto di compravendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in CLS(PLINTI, PILASTRI E TRAVI), Esposizione : Sud- Sud/Ovest

Altezza utile : H=2,76

Str. Verticali: tamponatura a cassa vuota in laterizio

Solai: latero cemento

COPERTURA : a tetto con due falde

MANTO DI COPERTURA: tegole in cemento vibrato Tipo Portoghesi

PARETI ESTERNE : rifinite ad intonaco Tinteggiato

PARETI INTERNE : rifinite ad intonaco liscio e tinteggiato

PAVIMENTAZIONE INTERNA : piastrelle in ceramica

RIVESTIMENTI : in piastrelle in ceramica smaltata

SCALE : in cemento rifinite con lastre di pietra

IMPIANTI TECNOLOGICI :(elettrico , idrico) eseguiti sotto traccia realizzati antecedentemente all'entrata in

vigore della L. 46/90

IMPIANTO TERMICO : autonomo con caldaia murale a Gas con produzione di ACS e radiatori con piastre in GHISA

TERRENO ESCLUSIVO : giardino esterno collegato all'unità abitativa di circa mq. 112 al netto dei muri di confine.

POSTO AUTO ESTERNO : è presente a margine del complesso Imm.re lungo tutto il prospetto principale una

porzione di area posta ad uso condominiale utilizzata dai proprietari residenti come parcheggio esterno , la stessa risulta censita in catasto come B.C.N.C. e individuata con il fg. 28 part.lla 1323.



DOTAZIONI CONDOMINIALI: vialetto esterno di accesso alle unità abitative, area esterna coperta adiacente

l'ingresso delle singole unità abitative, rampa esterna di collegamenti al piano interrato , spazio di manovra adiacente i BOX Auto.

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 discrete condizioni di manutenzione e risulta agibile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti in ceramica bicottura smaltata;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80/2,00 nella cucina e nel bagno;
- infissi interni in Legno ad uno o due battenti, completi di vetro ad uno strato e di ferramenta di chiusura,

Tapparelle esterne in PVC di colore marrone scuro con sovrastanti grate in ferro fisse e apribili verniciate con smalto di colore bianco.

- 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; presumibilmente antecedente all'entrata in vigore della L.46/90 e s.m.i.
- impianto termico autonomo a Gas Metano , in occasione del sopralluogo l'impianto non era funzionante;
- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;

il tutto riconducibile all'epoca di realizzazione, lo stabile in questi anni non sembra aver subito interventi conservativi ed opere di miglioria .

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti prodecurali.



dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage) l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va. è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1987 al 15/02/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	16/09/1987	20136	5304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II Roma 2	09/10/1987		20372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	a Roma	06/10/1987			
Dal 15/02/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio mario Silvestri	15/02/1989	12196	4525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II Roma 2	21/02/1989		4992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Agenzia delle Entrate di Roma	03/03/1989	12083	1V
--	--	----------------------------------	------------	-------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti procedurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va,è venuto a conoscenza che in data 02/04/2009 è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE. si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvedi la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2° aggiornate al 10/10/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Ordinario di Torino il 26/04/2013



Reg. gen. 20253 - Reg. part. 1952

Quota: 1/2

Importo: € 11.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.100,00

Spese: € 1.999,14

Interessi: € 400,86

- **Verbale di Pignoramento Imm.re** derivante da atto Giudiziario Tribunale di Velletri

Iscritto a Atto Giudiziario tribunale di Velletri il 27/06/2014

Reg. gen. 30582 - Reg. part. 18468

Quota: 1/2

Importo: € 45.938,14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento Imm.re per la somma di €. 45938,14 conseguente alla sentenza n° 344/07 del 28/09/2006 emessa dal Trib. di Velletri Sez. Lavoro

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Pomezia destina l'area su cui sorge l'immobile pignorato a zona: "B" di completamento, e in ogni caso soggetta alla N.T.A. sul piano di recupero e di ristrutturazione del Comprensorio Ex Lottizzazione Mannini oggi denominata Zona (Martin Pescatore).

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta ampiamente esaurita in quanto assorbita completamente dal Corpo di fabbrica principale (Quadrifamiliare) in fase progettuale e di realizzazione.

Alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Legge Regionali sul "Piano Casa". limitatamente alle singole unità abitative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato per mezzo dei seguenti atti amministrativi di autorizzazione:

- Concessione edilizia n° 576 del 30/12/1981 pratica n° 4321 protocollo n° 7447/79 a seguito di domanda inoltrata in data 05/04/1979 dai sig.ri e
- Concessione edilizia n° 706 per variante in corso d'opera del 11/04/1983 pratica n° 4321 protocollo n° 34630 a seguito di domanda inoltrata dalla sig.ra
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Pomezia in data 12/06/1984 a seguito di domanda inoltrata in data 27/04/1984 prot. n°12947;

si rammenta tuttavia che secondo quanto riportato a margine dell'atto di acquisto la porzione Imm.re è stata oggetto di opere difformi per le quali il Sig.**** Omissis **** in qualità di proprietario dello



stabile in data 03/04/86 con prot. 13191 prog. 0076273903/1 depositava ai sensi della L.47/85 formale richiesta di condono edilizio denunciando l'esecuzione di opere difformi dal progetto originario con conseguente ampliamento di mq.75,06 della Superficie utile interna posta ad uso abitativo, e di mq. 12,48 per la superficie esterna adibita ad unità accessorie (Balconi , terrazzi ecc.).

a seguito di accertamenti presso l'ufficio Condono il c.t.u. ha potuto verificare che all'interno del fascicolo la pratica risulta ancora inevasa priva di tutta la documentazione tecnico Urbanistica Propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

nello specifico il fascicolo contiene solo ed esclusivamente:

* Modello 47/85-R

* Modello 47/85-A

* Versamento in acconto della 1° rata dovuta a definizione degli oneri di Urbanizzazione pari ad £.1485.000

oltre a detta documentazione nel fascicolo il c.t.u. ha rinvenuto una richiesta di definizione della procedura inviata al titolare della pratica in data 19/04/1991 prot. 3558 nella quale si invitava il sottoscritto alla presentazione di tutta la documentazione necessaria elencata nel dettaglio sulla medesima richiesta.

in merito alla suddetta richiesta di condono si ritiene opportuno precisare i tempi e i relativi passaggi succedutesi nel tempo, più esattamente:

1) l'immobile nello stato originario secondo quanto riportato nel progetto Originario venne acquistato dal Sig. **** Omissis **** il quale molto probabilmente preso atto delle difformità e/o quanto meno avendo apportato modifiche nella destinazione d'uso di alcuni vani nella fattispecie (sul Locale cantina al PS1 e nel Locale Lavatoio al piano 2°) depositava come previsto dalla normativa di legge formale richiesta di Condono edilizio versando una prima quota dell'oblazione dovuta allo stato.

2) in seguito l'immobile venne trasferito al sig. **** Omissis **** dichiarando formalmente che sulla porzione del Villino di cui in oggetto i era in essere una richiesta di condono edilizio per la quale era stato versato l'intero importo a saldo dovuto per gli oneri di oblazione.

3) il villino infine venne trasferito all'esecutata e al proprio coniuge nello stato dei luoghi confermando ancora una volta la presenza in atti di una richiesta di condono edilizio per opere eseguite in difformità al progetto approvato dichiarando il solo pagamento degli oneri di oblazione in quali secondo quanto riportato nel modello ammontavano a £. 2.971.000.

si evince chiaramente che l'immobile pur essendo stato oggetto nel tempo di svariati passaggi di proprietà, nessuno dei proprietari , nel periodo di possesso dell'immobile ha dato seguito alla definizione e conseguente ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria, delegando gli oneri al possessore successivo.

E' indubbio che l'esecutata così come lo stesso coniuge, ne fossero a conoscenza, visto che nell'atto viene espressamente fatta menzione sulla presenza di parti realizzate abusivamente per le quali era stata inoltrata formale richiesta di condono edilizio.

il c.t.u. ritiene più semplicemente che vi sia stato da tutti i proprietari succedutesi nel tempo un totale disinteresse nel portare a definizione la richiesta di condono considerato che la mancata definizione non è stata un elemento ostativo ai vari trasferimenti avvenuti negli anni.

Allo stato attuale al fine di dare termine e definizione all'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria oltre alla documentazione Tecnica /Urbanistica già elencata e richiesta in precedenza occorre integrare a saldo il pagamento degli oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione richiesta dall'Amm.ne Comunale.



Oneri che secondo quanto riferito sommariamente al c.t.u. ammontano a circa €. 7500,00 salvo interessi moratori e conguagli per i quali non è possibile darne una quantificazione se non al momento della presentazione effettiva dell'intera pratica.

così come già descritto in precedenza al punto (PRECISAZIONI) .

la mancanza di una relazione dettagliata sulla tipologia dell'abuso ed altresì la totale assenza di documentazione fotografica hanno reso particolarmente difficile al c.t.u. individuare gli abusi eseguiti e per i quali è stato richiesto il condono edilizio.

Tutto ciò ha reso necessario da parte del c.t.u. la redazione delle piante planimetriche, restituite graficamente sulla base delle reali dimensioni acquisite in sede di sopralluogo preliminare , solo dopo averle sovrapposte a quelle presenti sull'elaborato grafico assentito alla licenza edilizia, si è accertato che l'abuso molto verosimilmente ha interessato l'intera porzione abitativa con opere di ampliamento del perimetro esterno difforme da quello riportato sul progetto originario , opere eseguite con molta probabilità all'origine durante la fase di realizzazione a cui vanno aggiunti i cambi di destinazione d'uso del Locale posto al Piano Interrato da (Cantina)a (Sala Hobby) e il Locale sottotetto posto al P.2° ad uso residenziale (camera da Letto e servizio Igienico) oltre all'incremento di una porzione esterna non residenziale (balconi ecc).

quest'ultimi sono stati facilmente individuati, da un riscontro oggettivo desunto da quanto riportato sulla scheda planimetrica nella quale i rispettivi piani sono individuati con una destinazione residenziale anziché accessoria come viceversa descritti sul progetto originario.

Quanto sopra trova riscontro oggettivo rispetto alle superfici dichiarate nel Modello di Sanatoria, come precisato in precedenza non vi è nessuna documentazione fotografica e ne tanto meno alcuna relazione che dia certezza sulle opere per le quali il precedente proprietario aveva inteso presentare una richiesta di Condonò edilizio in sanatoria.

vi è tuttavia un unica certezza ed è relativa al piccolo manufatto presente all'interno del Locale Garage per il quale il c.t.u. ha ritenuto opportuno non eseguire alcuna variazione catastale , considerato che secondo quanto dichiarato dall'esecutata tale opera è stata realizzata in data successiva all'acquisto della porzione abitativa , e pertanto successivamente alla data di presentazione del Condonò edilizio richiesto dal precedente proprietario, tesi che trova riscontro oggettivo dalla verifica della scheda planimetrica sulla quale non emerge alcun tipo di manufatto accessorio inserito all'interno del garage.

tale affermazione ha di fatto escluso l'opera dagli abusi edilizi e dalle superfici dichiarate sul modello, a tali motivazioni vanno aggiunte quelle tecnico Urbanistiche previste dalle norme di P.R.G. per le quali secondo quanto affermato dal responsabile dell'ufficio tecnico ,nei piani interrati non vi è alcuna possibilità di incrementare e nel caso specifico regolamentare superfici accessorie e/o servizi Igienici direttamente collegate ad ambienti di uso residenziale.

sulla base di tali motivazioni il c.t.u. ne ha previsto la totale rimozione il ripristino delle stato dei luoghi all'origine a carico dell'eventuale aggiudicatario, interventi per i quali l'importo del lavoro di demolizione verrà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

così come ha ritenuto opportuno estrapolare dal valore di stima l'importo presunto necessario al saldo degli oneri di costruzione e di Urbanizzazione dichiarati in precedenza e la conseguente definizione della pratica edilizia in sanatoria che sarà deposta a carico dell'eventuale aggiudicatario all'incanto.

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.

in sede di verifica ed acquisizione della documentazione Urbanistica depositata agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia il C.T.U. non ha riscontrato in alcun modo la presenza della documentazione tecnica inerente il calcolo e/o la determinazione dei coefficienti di dispersione termica ancor più certificati ACE/APE nello specifico per l'unità abitativa di cui in oggetto.

L'inesistenza di detta documentazione trova altresì riscontro nel rogito notarile nel quale non si fa alcuna menzione.

Per tale motivo dando seguito e definizione al quesito posto dal GE. Il C.T.U. procede alla stesura del Certificato APE di cui ne allega copia alla presente nota peritale.*****

Certificato che redatto sulla base della tipologia e dei materiali utilizzati nella fase costruttiva individua l'unità abitativa in Classe "G" con una prestazione iniziale di 214,50 kWh/m²anno. *****

Prestazione che potrà essere leggermente diminuita e pertanto migliorato il contenimento energetico sino ad un valore pari ad 147,71 kWh/m²anno fermo restando che la classe rimarrà sempre la Stessa "

tenuto conto dell'epoca di realizzazione del complesso imm.re e nello specifico dell'unità abitativa di cui agli atti , preso atto che all'interno della porzione abitativa non sono emersi con certezza interventi di restauro ed ammodernamento eseguiti nel tempo:

preso atto che al fine di migliorare il contenimento energetico sussistono svariati tipi d'intervento, nello specifico il c.t.u. nello sviluppo del calcolo ha ipotizzato di intervenire con opere meno invasive e costi contenuti , sostituendo semplicemente gli infissi esistenti con nuovi infissi che hanno qualità tecniche idonee al contenimento energetico il tutto con un costo approssimativo di circa €. 4500,00.

Costo che potrà essere recuperato in termini di spesa energetica nell'arco di circa 9 anni, rispetto al limite massimo consentito di anni 10.*****

altre tipologie d'intervento certamente più specifiche avrebbero garantito maggiori risultati in termini di contenimento energetico, ma di riflesso avrebbero richiesto costi più elevati , lavori più dettagliati qualificati come interventi importanti che di fatto presuppongono tempi più lunghi di recupero dei costi fuori dal limite imposto dalla legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva , constato che le unità imm.ri costituite all'interno della del corpo di fabbrica avente Tipologia (QUADRIFAMILIARE) appaiono perfettamente indipendenti tra loro , non evidenziandosi in loco stabili di natura condominiali , ritiene plausibile la totale assenza di tabelle e quote millesimali riconducibili ad una gestione ordinaria.*****

Secondo quanto accertato in loco le uniche parti riconducibili ad una gestione condominiale sono rappresentate da:

- 1) vialetto d'ingresso posto a margine Sinistro del fabbricato;
- 2) l'area esterna parzialmente coperta antistante i portoni d'ingresso delle singole unità abitative,
- 3) la superficie esterna individuata in catasto terreni al fg.28 part.lla 1323 utilizzata nello stato dei luoghi come parcheggio e censita come B.C.N.C. a tutte le unità abitative presenti nel complesso



imm.resuperficie che di fatto garantisce il parcheggio di circa 8/10 autovetture , vale a dire n 2 ogni unità abitativa

4) la rampa di accesso al garage e il rispettivo spazio di manovra presente al P. Interrato in corrispondenza dei BOX AUTO e pompa di sollevamento acque meteoriche

5) l'impianto citofonico, l'illuminazione notturna, e l'adduzione e lo scarico dell'acqua potabile nelle singole unità.

sulla base di riscontri oggettivi e dichiarazioni spontanee rilasciate dall'esecutata, la spesa ordinaria annuale relativa alla gestione di tutte le parti condominiali sopra elencate viene di fatto ripartita in equa parte in relazione alle 4 unità imm.ri presenti nel complesso.

sempre da dichiarazioni la spesa annuale a carico della porzione eseguita ammonta a circa 1000,00 suddiviso in rate trimestrali salvo conguagli e/o spese di natura straordinarie dovute a interventi di manutenzione non previsti.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°snc.

L'unità immobiliare oggetto della procedura in atto è costituita da un lotto di terreno confinante con la porzione imm.re ricompresa nella procedura esecutiva agli atti descritta e valutata all'incanto con il Lotto n°1.

Terreno censito in catasto Terreni al fg. 28 part.lla 1347 con una sup. catastale di mq. 538 .

Lotto forma rettangolare sviluppa sul fronte Strada una larghezza di circa ml. 13,50 e una profondità approssimativa di ml.38,60 per una superficie reale pari a circa mq. 521,00

Il lotto nello stato dei luoghi risulta rispondente alle delimitazione catastali delimitato per l'intero perimetro da muri di cinta in muratura intonacati per una altezza varia paria circa 1,60/1,70 dal piano di campagna .

lo stesso attualmente presenta sul margine di confine fronte strada un apertura carrabile e pedonale costituita da un cancello metallico avente stessa altezza del muro di confine.

mentre a ridosso della proprietà lungo il confine è presente un piccolo passaggio pedonale delimitato da un cancelletto metallico realizzato dalla proprietà al fine di poter accedere facilmente all'interno della suddetta proprietà.

la porzione così come si evince dalla documentazione fotografica si presenta in stato di completo abbandono con arbusti piante e vegetazione che ricoprono quasi totalmente l'intera estensione in particolar modo la porzione posta a ridosso della sede viaria principale.

oltre alla presenza di piccoli manufatti in legno di piccola entità utilizzati come accertato dal c.t.u. per il ricovero di animali domestici (pollame e piccioni)dislocati sul retro del Terreno e da una autovettura parcheggiata a ridosso del cancello carrabile posta a margine della sede viaria , all'interno della medesima area non sono emersi altri manufatti realizzati in cemento e/o in muratura aventi destinazione d'uso residenziale o accessoria.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°snc .

La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un contesto urbano in cui sono presenti lotti liberi edificabili adiacenti a complessi residenziali già esistenti .

il Terreno risulta ubicato nelle immediate vicinanze alla sede principale Comunale denominata SS601 Lungomare delle sirene dalla quale dista non più di 1,5 km .



Il Terreno ricade all'interno della fascia cittadina ,zona ampiamente urbanizzata con opere primarie e secondarie , presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze.*****

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 e la volumetria edificatoria prevista dalle vigenti N.T.A. come sottoscritto nel certificato di destinazione Urbanistica.

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.*****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

secondo quanto dichiarato dall'Avv.to **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lei redatta.

mentre ai sensi dell'art.599 c.p.c. non risulta inviato avviso al comproprietario **** Omissis ****(CONIUGE)

viceversa risultano inviati avvisi nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****e **** Omissis **** per i quali da riscontri oggettivi e verifiche ipotecarie alla data del pignoramento entrambi non risultano comproprietari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Trasferimento di proprietà avvenuto in seguito al rogito notarile per Compravendita tra la Sig.ra **** Omissis **** e i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** giusto Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Mario Silvestri con studio in Roma in data 18/05/1989 Rep. 12451 Racc. 4654 registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano in data 05/06/1989 al n° 848 serie 1V trascritto alla CC.RR.II. di Roma 2 in data 29/05/1989 ai nn. 19570/13434.

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.



il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti procedurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va,è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

CONFINI

Lotto di Terreno Intercluso ,censito in catasto Urbano alla Foglio 28 Part.Illa 1374

In merito all'indicazione delle proprietà confinanti il Lotto risulta delimitato dalle seguenti porzioni Imm.ri:

- sul lato EST. confina in parte con l'area giardinata ricompresa all'interno della porzione imm.re oggetto

anch'essa del procedimento esecutivo in atti. censita con il fg.28 part.Illa 68 Sub.1 mentre per la restante

porzione confina con la rampa di accesso al piano Interrato censita in catasto al fg. 28 part.Illa 1322 ;

- sul lato Nord confina con la sede viaria comunale denominata Via dei Gemelli :

- sul lato SUD confina con lotto di terreno censito in catasto al fg. 28 part.Illa 760;

- sul lato OVEST confina lungo tutta l'estensione con Lotto di terreno censito al fg. 28 part.Illa 156

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	521,00 mq	538,00 mq	1,00	538,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				538,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	538,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il valore più probabile di mercato è stato estrapolato prendendo quale riferimento unitario il mc. considerato che il valore di Edificabilità prevista su medesimo lotto è pari ad 1mc/mq.

diversamente nel caso di I.F.F. minori la valutazione si sarebbe basata su un costo unitario al mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1979 al 16/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 156 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1075 Reddito agrario € 0,67
Dal 16/09/1987 al 18/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1347 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 538 Reddito agrario € 0,33
Dal 18/05/1989 al 28/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1347 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 538 Reddito agrario € 0,33

l'intestazione Catastale per quanto concerne il nominativo corrisponde con quella indicata nella documentazione depositata nel fascicolo, mentre in merito alla quota e diritto di possesso la stessa attualmente presenta una diversa quota in virtù del decesso del Coniuge .

La porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere allo stato dei luoghi nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti prodecurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.



il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va, è venuto a conoscenza che in data 02/04/2009 è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata nessuna DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE nonché Volture catastali.

Pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , considerato che la quota del De Cuius pari ad 1/2 verrebbe così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

Pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

altresì si conferma che alla data del sopralluogo il Lotto di terreno di cui in premessa risulta nella disponibilità dell'esecutata**** Omissis **** e del proprio nucleo familiare **** Omissis ****E**** Omissis **** rispettivamente (Figli) dell'esecutata .

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1347				Pascolo	1	538	0,97	0,33	

Corrispondenza catastale

come già ribadito in precedenza il Lotto di terreno appare in completo stato di abbandono con piante e vegetazione naturale che ricoprono ed ostacolano per una buona parte dell'estensione il normale utilizzo.

il terreno appare in ogni caso definito nella sua entità da un muro di confine dislocato lungo tutto il perimetro con presenza di passaggi pedonali e carrabili sul fronte strada e una piccola apertura pedonale realizzata dalla medesima proprietà al fine di agevolare il collegamento e la temporanea unificazione con la porzione abitativa adiacente.

PRECISAZIONI

Dalla verifica della Relazione preliminare redatta dall'AVV. **** Omissis **** relativamente al bene oggetto di stima viene precisato che non risulta depositata la provenienza ipotecaria ai sensi dell'art.567 c.p.c.



visura eseguita dal medesimo Avv.to e da cui risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle iscrizioni

il c.t.u. ha eseguito ulteriori indagini presso l'Amministrazione comunale (ufficio tecnico) richiedendo ed acquisendo per la suddetta porzione imm.re esecutata, un certificato di destinazione d'uso di cui darà maggiori esplicazioni nel quesito specifico.

PATTI

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti prodecurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va.è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al coniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE. si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvedi la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

Il c.t.u. conferma tuttavia così come si evince dalla documentazione fotografica che al momento del sopralluogo l'immobile risulta completamente arredato in ogni suo singolo vano e certamente abitato e vissuto.



su specifica richiesta del c.t.u. L'esecutata**** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone, ma che lo stesso pur essendo di proprietà dell'esecutata attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare, in ragione dei titoli riconosciuti sull'atto di Compravendita.

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutata erano presenti i Figli.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta chiari segni di vita quotidiana.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dagli esecutati verso terze persone.

STATO CONSERVATIVO

come già ribadito in precedenza il Lotto di terreno appare in completo stato di abbandono con piante e vegetazione naturale che ricoprono ed ostacolano per una buona parte dell'estensione il normale utilizzo.

il terreno appare in ogni caso definito nella sua entità da un muro di confine dislocato lungo tutto il perimetro con presenza di passaggi pedonali e carrabili sul fronte strada e una piccola apertura pedonale realizzata dalla medesima proprietà al fine di agevolare il collegamento e la temporanea unificazione con la porzione abitativa adiacente.

PARTI COMUNI

il lotto di terreno non presenta porzioni di superficie interna e/o esterna eventualmente distaccate dalla maggiore superficie destinate ad uso comune.

la superficie netta risulta nella totale disponibilità della suddetta porzione imm.re.

come precisato in precedenza l'unico elemento di continuità e disponibilità è rappresentato dal passaggio pedonale costituito lungo il muro di cinta con l'area giardinata di uso esclusivo annessa alla porzione abitativa di proprietà anch'essa dell'esecutata.

apertura a suo tempo realizzata per facilitare e rendere fruibile l'accesso all'interno del Lotto senza che questi dovessero ogni qualvolta uscire dall'abitazione ed accedervi dalla strada comunale.

tutto ciò non crea problemi ostativi di alcun genere in quanto la stessa apertura preesistente e così come lo stesso cancello potrà essere rimosso ripristinando la piccola porzione di muro a totale chiusura del Lotto eliminando qualora ve ne fossero stati i presupposti per la sussistenza di diritti da usucapire sul Lotto di Terreno in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, ricomprese in usi civici, e ambientali.

particolare che altresì non trova riscontro neanche sull'atto di compravendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il terreno di cui in oggetto ricade secondo quanto emerge dal Certificato di destinazione d'uso esattamente in:

Zona "B" di completamento;

- STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. (Approvato con delibera di G.R. n° 4246 del 20/11/74

N.T.A. del PRG L.R. 38/99 e s.m.i.

P.P. Martin Pescatore - Approvato con delibera n°100 del 15/08/78

Variante adottata in data 10/02/09 con D.C.C. n° 17 in itinere

Regolamento Edilizio Comunale DEL c.c. DEL 10/02/2009 ATTO N° 18

DESTINAZIONE URBANISTICA

- P.P. approvato : Zona aree per le Residenze

- P.P. adottato parte zona RN - aree residenziali di nuova edificabilità.

In particolare per il Lotto di cui in oggetto è prevista una edificabilità con un I.f.f. pari ad 1mc/mq.

altezza massima ml. 7,00

numero di piani 2

distacchi dai confini e dal filo strada ml. 5,00

per maggiori dettagli e specifiche tecniche si allega alla presente nota peritale copia del certificato di Destinazione D'uso rilasciato dall'ufficio tecnico in data 13/01/2017.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare costituito da:

**** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 2/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

**** Omissis **** Erede legittimo (Figlio)per la quota di possesso pari ad 1/3 dell'intero con diritto di Proprietà.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti procedurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va,è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito



dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al cuniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1987 al 18/05/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	16/09/1987	20130	5299
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio mario Silvestri	18/05/1989	12451	4654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II Roma 2	29/05/1989	19570	13434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Albano	05/06/1989	848	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

il c.t.u. pone particolare attenzione sulle quote di possesso poste a carico dell'esecutata alla data di deposito degli atti prodecurali.

dalla disamina degli stessi emerge che per gli imm.li costituenti il Lotto n° 1 (Porzione Villino e Loc. garage)l'esecutata disponeva di una quota pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

il c.t.u. nella fase preliminare di sopralluogo ed acquisizione della documentazione urbanistica /catastale ed Amm.va,è venuto a conoscenza che in data è deceduto il Coniuge dell'esecutata **** Omissis ****.

secondo quanto affermato dalla stessa esecutata e da successivi riscontri eseguiti presso L'agenzia delle Entrate ,e presso il catasto Urbano , alla data di accesso e sopralluogo presso l'immobile eseguito dal sottoscritto non risulta depositata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE e pertanto in banca dati la ditta catastale così come le rispettive quote di proprietà risultano essere difformi da quelle eventualmente spettanti alle parti in regime di SUCCESSIONE LEGITTIMA , in cui la quota del De Cuius pari ad 1/2 viene così ripartita:

1/3 al cuniuge

2/3 agli eredi legittimi , nel caso specifico 1/6 ciascuno .

pertanto pur avendo accertato la mancata presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE prevista per legge , il C.T.U. RITIENE OPPORTUNO nella definizione della TITOLARITA' specificare con esattezza la quota spettante all'esecutata comprensiva della quota originaria , integrata dalla quota che le spetterà a seguito della redazione e presentazione della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ovvero $1/2 + 1/3 = 2/3$

Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE. si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvedi la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2° aggiornate al 10/10/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TERRENO EDIFICABILE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI GEMELLI SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR62/73
Iscritto a Agenzia del Territorio Roma 2° il 05/02/2007
Reg. gen. 8466 - Reg. part. 2111
Quota: 1/2
Importo: € 20.192,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.096,00
Note: vedasi documentazione depositata dal creditore intervenuto



- **Verbale di Pignoramento Imm.re** derivante da atto Giudiziario Tribunale di Velletri
Iscritto a Atto Giudiziario tribunale di Velletri il 27/06/2014
Reg. gen. 30582 - Reg. part. 18468
Quota: 1/2
Importo: € 45.938,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: pignoramento Imm.re per la somma di €. 45938,14 conseguente alla sentenza n° 344/07 del 28/09/2006 emessa dal Trib. di Velletri Sez. Lavoro
- **decreto ingiuntivo** derivante da atto Giudiziario Tribunale di Milano
Iscritto a Atto Giudiziario tribunale di Milano il 01/08/2014
Reg. gen. 41010 - Reg. part. 27353
Quota: 1/2
Importo: € 20.515,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: vedasi documentazione depositata dal creditore intervenuto

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico della procedura e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, ed altresì per ogni annotamento.

per le quali il c.t.u. non conosce entità e costi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade secondo quanto emerge dal Certificato di destinazione d'uso esattamente in:

Zona "B" di completamento;

- STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. (Approvato con delibera di G.R. n° 4246 del 20/11/74

N.T.A. del PRG L.R. 38/99 e s.m.i.

P.P. Martin Pescatore - Approvato con delibera n°100 del 15/08/78

Variante adottata in data 10/02/09 con D.C.C. n° 17 in itinere

Regolamento Edilizio Comunale DEL c.c. DEL 10/02/2009 ATTO N° 18

DESTINAZIONE URBANISTICA

- P.P. approvato : Zona aree per le Residenze

- P.P. adottato parte zona RN - aree residenziali di nuova edificabilità.

In particolare per il Lotto di cui in oggetto è prevista una edificabilità con un I.f.f. pari ad 1mc/mq.

altezza massima ml. 7,00

numero di piani 2

distacchi dai confini e dal filo strada ml. 5,00



per maggiori dettagli e specifiche tecniche si allega alla presente nota peritale copia del certificato di Destinazione D'uso rilasciato dall'ufficio tecnico in data 13/01/2017.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

trattandosi di lotto di terreno senza la presenza di manufatti edificati lo stesso risulta privo da qualunque vicolo ed onere condominiale .

il terreno appare come già descritto in precedenza ben individuato delimitato su tutti i lati da muri di confine in muratura e apertura carrabile principale su fronte strada .

la sua collocazione e di fatto conformazione Rettangolare non evidenziano in alcun modo passaggi e/o porzioni di superficie destinata a servitù attive verso terze persone .

il lotto nella sua dimensione e conformazione risulta nello stato dei luoghi libero e non collegato ad porzioni imm.ri di fatto privo da oneri e/o gravami di natura Condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Preso atto del reale stato dei luoghi ,nella tipologia costruttiva, nella configurazione e dislocazione interna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.*****

Lo scrivente ,ritiene possibile in ragione di quanto relazionato ,visionato sul posto, nonché dalla documentazione foto-grafica prodotta in atti , porre all'asta il bene , predisponendo la formazione di un unico lotto .*****

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°29/a. L'unità immobiliare Porzione di un Complesso Imm.re (quadrifamiliare) risulta disposta su quattro livelli, nello specifico è così composta:
- **PS1 - Piano primo sotto-strada:** -
- Garage della superficie Lorda di mq.33,84;
- della superficie Utile di mq.29,90; -
- Rustico/tinello della superficie netta di mq. 37,73
- della superficie Lorda di mq. 47,36
- **PT - Piano terra:**
- superficie Lorda Complessiva di mq. 50,44; a)
- Superficie utile residenziale S.U -
- Cucina/AC della superficie netta di mq. 6,10; -
- Sogg./tinello della superficie netta di mq. 28,55; -
- Bagno della superficie netta di mq. 4,04; -
- Disimpegno/VS superficie netta di mq. 4,12
- **b) Superficie non residenziale S.N.R.**
- Sup. Lorda di mq. 35,31; -



- Portico della superficie netta di mq. 32,09; c)
- Superfici non residenziali (pertinenze non abitative)
- Sup. Lorda di mq. 118,00; -
- Giardino esclusivo della superficie netta di mq. 112,00;
- **P1 - Piano primo:**
- Sup. Lorda di mq. 50,44;
- **a) Superficie utile residenziale S.U**
- - Camera da letto della superficie netta di mq. 14,18
- - Camera da letto della superficie netta di mq. 13,84;
- - Bagno della superficie netta di mq. 6,10
- - Disimpegno/VS superficie netta di mq. 8,63
- **b) Superficie non residenziale S.N.R.**
- Sup. Lorda di mq. 42,35;
- - Portico della superficie netta di mq. 36,64;
- **P2 - Piano secondo:**
- Sup. Lorda di mq. 40,67; a)
- Superficie utile residenziale S.U
- - Camera da letto della superficie netta di mq. 20,72
- - Bagno della superficie netta di mq. 3,77.
- - Veranda coperta Loc.accessorio Sup.Netta mq. 5,83
- **b) Superficie non residenziale S.N.R.**
- Sup. Lorda di mq. 7,12;
- - Balcone esterno superficie netta di mq. 6,24;
- Riepilogando quanto sopra descritto abbiamo per l'unità immobiliare i seguenti dati:
- - Superficie Lorda residenziale S.U. mq. 189,91;
- - Superficie Utile residenziale S.U. mq. 153,61;
- - Superficie Lorda non residenziale S.N.R. mq. 118,62;
- - Superficie Utile non residenziale S.N.R. mq. 104,87;
- - Superficie pertinenziale Lorda (giardino) mq. 118,00
- - Superficie pertinenziale Utile (giardino) mq. 112,00



- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 68, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 68, Sub. 2, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per un Valore di stima del bene di € 238.000,00 per il diritto di Proprietà pari a (2/3) dell'intero
- 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato relativa alla domanda e all'offerta.
- L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
- In secondo luogo, è stata condotta in loco, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.
- I metodi di stima adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti : "Stima sintetico comparativo" e "stima Analitica" per quanto attiene alla stima Sintetica comparativa ,ottenuta per confronto di valori unitari, la stessa consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.
- Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.
- Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti in qualche modo alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione.
- Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti.
- Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel: 1) borsino immobiliare edito dalla Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento; 2) Le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.
- La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per alloggi con caratteristiche simili. Per le abitazioni si sono riscontrati valori che partendo da un minimo di 1.500,00 euro arrivavano anche a 2.200,00 euro per mq.
- L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1981/82 e quindi abbiamo cercato il valore tra quelli costruiti negli stessi anni che si trovassero allo stato attuale "abitabili" senza particolari interventi edilizi di ristrutturazioni o altro.
- Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile, si è ricavato un prezzo medio di vendita situato nella fascia media pari a $V_m = € 1.950,00$ al mq.



- Tale valore dovrà essere opportunamente rapportato ai coefficienti di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.
- Comune: Pomezia (Rm) Fascia/Zona: Torvaianica Codice di zona: E1 Microzona catastale: 4 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: residenziale 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)*****
- 0,18 per superfici accessorie (Giardini/Lastrici solari)
- 0,40 per superfici accessorie (balconi coperte)*****
- 0,60 per superfici accessorie (Garage interni)*****
- 0,40 per superfici non abitabili(Terrazzi,verande ecc)
- **Coefficienti di Funzionalità *******
- 1,00 per Sup. Utili *****
- 0,80 per Sup. non residenziali*****
- **Coefficienti di piano *******
- 0,73 per Interrati, *****
- 0,85 per Terra, *****
- 1,00per Primo, *****
- **Coefficienti di Vetustà *******
- 0,80 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle e alle opere di restauro eseguite all'interno dell'unità abitativa in oggetto*****
- **LOTTO n°1**
- Porzione Villino Da cielo a Terra + Loc Garage distinto con int.2 censiti al catasto urbano al fg.28 part.IIa 68 sub. 1 Abitazione e sub. 2 Garage
- Sup. Lorda (Abitazione) mq. 189,91 x 1,00 = mq. 189,91***
- Sup. non Resid. (Garage) mq. 33,84 x 0,60 = mq. 20,30*
- Sup. non Resid. (Balconi coperti) mq. 7,12 x 0,40 = mq. 2,85*
- Sup. non Resid. (Verande coperte p.T.) mq. 35,31 x 0,40 = mq. 14,12*
- Sup. non Resid. (Verande coperte p.1.) mq. 42,35 x 0,40 = mq. 16,94*
- Sup. non Resid. (Giardino mq. 118,00 x 0,18 = mq. 21,24*



- Superficie totale ragguagliata = mq. 265,36**
- Determinazione del Coefficiente complessivo *****
- $8.76/12=0,73$ Valore dell'unità abitativa *****
- App.to €1.850,00 x(265,36 mq.)x 0,73= €358.368,68***
- Importo totale valore Imm.le €358.368,68
- sulla base del valore rilevato con la stima sintetica il c.t.u. come in precedenza anticipato procede con la decurtazione della Somma valutata in €. 4000,00 relativa alle opere necessarie alla totale rimozione del piccolo servizio igienico posto all'interno del Locale Garage , altresì alla somma necessaria al pagamento degli oneri Concessori, e diritti di segreteria calcolata indicativamente in €. 7500,00 salvo conguagli e interessi di mora, il tutto per una somma complessiva di €. 11.500,00.
- Avremmo pertanto €358.368,68 - €11.500,00 = €. 346.868,68

● 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.
- Porzione Villino Da cielo a Terra + Loc Garage distinto con int.2 censiti al catasto urbano al fg.28 part.IIIa 68 sub. 1 Abitazione e sub. 2 Garage
- Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (Box Auto) presente al P. Interrato 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(Garage/lastrico solare spazio di manovra ecc.) 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 € 1200,00.***



- Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 14.400,00 *****
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 14.400,00 x 10 % = € 1.440,00
- Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc) 14.400,00 x 15 % = € 2.160,00
- Spese di amministrazione condominiale annue 14.400,00 x 7 % = € 1.008,00
- Sfitto e inesigibilità 14.400,00 x 7 % = € 1.008,00
- =====
- Spese medie annue € 5.616,00
- Reddito annuo netto : *****
- $R = R.p.l. - Spese = 14.400,00 - 5.616,00 = € 8.784,00$
- Determinazione del valore : .
- Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 2.5 %. *****
- $V_n = R / r = 8.784 : 0.025 = € 354.960,00$
- Importo totale valore Imm.le € 354.960,00
- sulla base del valore rilevato con la stima Analitica il c.t.u. come in precedenza anticipato procede con la decurtazione della Somma valutata in €. 4000,00 relativa alle opere necessarie alla totale rimozione del piccolo servizio igienico posto all'interno del Locale Garage , altresì alla somma necessaria al pagamento degli oneri Concessori, e diritti di segreteria calcolata indicativamente in €. 7500,00 salvo conguagli e interessi di mora, il tutto per una somma complessiva di €. 11.500,00.
- Avremmo pertanto € 354.960,00 - € 11.500,00 = € 343.460,00
- **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 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.**
- **Lotto 1:**
- Villino Int.2 Fg.28 part.IIa 68 Sub. 1 Categ. A/7 Cl. 4 Consist. 9,5 vani Rend. €. 1.916,09.**
Valore Totale Catastale € 321.903,12 Garage Fg.28 part.IIa 68 Sub. 2 Categ. C/6 Cl. 8
Consist. 34 mq. Rend. €. 237,05 **
- Valore Totale Catastale € 39.824,40
- Valore totale Catastale € 361.727,52



- VALORE FINALE
- Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale per al quale il C.T.U. ha ritenuto darne solo una semplice menzione individuando il valore puramente indicativo e di fatto non in linea con i valori di mercato , valore come si può vedere ampiamente al di sotto dei valori di riferimento per il mercato Imm.re in cui trovasi ubicato la porzione eseguita si desume in definitiva che: *****
- 2.1 Importo Stima Sintetica = € 346.868,68
- 2.2 Importo Stima Analitica = €. 343.460,00
- 2.3 Importo Valore catastale = €. 361.727,52
- =====
- Valore Totale Stima € 1.052.056,20
- Valore media di Stima € 1.052.056,20: 3 = € 350.685,40
- **QUOTA DI POSSESSO A CARICO DELL'ESECUTATA**
- **(1/2)di proprietà come da nota di trascrizione ipotecaria riportata negli atti procedurali (1/3) per Successione Legittima dovuta alla morte del Coniuge quota spettante di diritto = 2/3 pari al 66,66% sul Lotto all'incanto n°1**
- **Valore medio € 350.685,40/3*2 = € 237.790,27**
- **Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto sul Lotto n°1 ad: € 238.000,00 (Duecentotrentottomila/00)**
- **Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE, si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvedi la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2	265,36 mq	0,00 €/mq	€ 351.000,00	66,66	€ 238.000,00
				Valore di stima:	€ 238.000,00

Valore di stima: € 238.000,00

Valore finale di stima: € 238.000,00 rispondente ad una quota di possesso pari a 2/3 dell'intero

½ + 1/3 per successione Legittima.

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, dati metrici ed infine la situazione del mercato relativa alla domanda e all'offerta.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

I metodi di stima adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti :

"Stima sintetica comparativo" e "stima Analitica"

per quanto attiene alla stima Sintetica comparativa ,ottenuta per confronto di valori unitari, la stessa consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti in qualche modo alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione.

Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti.

Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

- 1) borsino immobiliare edito dalla Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento;
- 2) Le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per alloggi con caratteristiche simili.

Per le abitazioni si sono riscontrati valori che partendo da un minimo di 1.500,00 euro arrivavano anche a 2.200,00 euro per mq.

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1981/82 e quindi abbiamo cercato il valore tra quelli costruiti negli stessi anni che si trovassero allo stato attuale "abitabili" senza particolari interventi edilizi di ristrutturazioni o altro.

Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile, si è ricavato un prezzo medio di vendita situato nella fascia media pari a $V_m = \text{€} . 1.950,00$ al mq. Tale valore dovrà essere opportunamente rapportato ai coefficienti di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.

Comune: Pomezia (Rm)

Fascia/Zona: Torvaianica

Codice di zona: E1



Microzona catastale: 4

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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)*****

0,18 per superfici accessorie (Giardini/Lastrici solari)

0,40 per superfici accessorie (balconi coperte)*****

0,60 per superfici accessorie (Garage interni)*****

0,40 per superfici non abitabili(Terrazzi,verande ecc)

Coefficienti di Funzionalità *****

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

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

Coefficienti di piano *****

0,73 per Interrati, *****

0,85 per Terra, *****

1,00per Primo, *****

Coefficienti di Vetustà *****

0,80 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle e alle opere di restauro eseguite all'interno dell'unità abitativa in oggetto*****

LOTTO n°1

Porzione Villino Da cielo a Terra + Loc Garage distinto con int.2 censiti al catasto urbano al fg.28 part.la 68 sub. 1 Abitazione e sub. 2 Garage

Sup. Lorda (Abitazione) mq. 189,91 x 1,00 = mq. 189,91***

Sup. non Resid. (Garage) mq. 33,84 x 0,60 = mq. 20,30*

Sup. non Resid. (Balconi coperti) mq. 7,12 x 0,40 = mq. 2,85*

Sup. non Resid. (Verande coperte p.T.) mq. 35,31 x 0,40 = mq. 14,12*

Sup. non Resid. (Verande coperte p.1.) mq. 42,35 x 0,40 = mq. 16,94*

Sup. non Resid. (Giardino) mq. 118,00 x 0,18 = mq. 21,24*

Superficie totale ragguagliata = mq. 265,36**



Determinazione del Coefficiente complessivo ***** $8.76/12=0,73$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to €1.850,00 x(265,36 mq.)x 0,73= €.358.368,68***

Importo totale valore Imm.le €.358.368,68

sulla base del valore rilevato con la stima sintetica il c.t.u. come in precedenza anticipato procede con la decurtazione della Somma valutata in €. 4000,00 relativa alle opere necessarie alla totale rimozione del piccolo servizio igienico posto all'interno del Locale Garage , altresì alla somma necessaria al pagamento degli oneri Concessori, e diritti di segreteria calcolata indicativamente in €. 7500,00 salvo conguagli e interessi di mora, il tutto per una somma complessiva di €. 11.500,00.

Avremmo pertanto €.358.368,68 - €.11.500,00 = €. 346.868,68

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.

Porzione Villino Da cielo a Terra + Loc Garage distinto con int.2 censiti al catasto urbano al fg.28 part.la 68 sub. 1 Abitazione e sub. 2 Garage

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (Box Auto) presente al P. Interrato 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(Garage/lastrico solare spazio di manovra ecc.) 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 € 1200,00.***

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 14.400,00 *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al $14.400,00 \times 10 \% = € 1.440,00$



Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)	14.400,00 x 15 % = € 2.160,00
Spese di amministrazione condominiale annue	14.400,00 x 7 % = € 1.008,00
Sfitto e inesigibilità	14.400,00 x 7 % = € 1.008,00

=====

Spese medie annue € 5.616,00

Reddito annuo netto : *****

R= R.p.l. -Spese = 14.400,00- 5.616,00 = € 8.784,00

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

Vn= R/ r = 8.874: 0.025 = € 354.960,00

Importo totale valore Imm.le €354.960,00

sulla base del valore rilevato con la stima Analitica il c.t.u. come in precedenza anticipato procede con la decurtazione della Somma valutata in €. 4000,00 relativa alle opere necessarie alla totale rimozione del piccolo servizio igienico posto all'interno del Locale Garage , altresì alla somma necessaria al pagamento degli oneri Concessori, e diritti di segreteria calcolata indicativamente in €. 7500,00 salvo conguagli e interessi di mora, il tutto per una somma complessiva di €. 11.500,00.

Avremmo pertanto €354.960,00- €11.500,00= € 343.460,00

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 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.**

Lotto Unico:

Villino Int.2 Fg.28 part.IIIa 68 Sub. 1 Categ. A/7 Cl. 4 Consist. 9,5 vani Rend. €. 1.916,09.**

Valore Totale Catastale € 321.903,12

Garage Fg.28 part.IIIa 68 Sub. 2 Categ. C/6 Cl. 8 Consist. 34 mq. Rend. €. 237,05 **

Valore Totale Catastale € 39.824,40

Valore totale Catastale € 361.727,52

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale per al quale il C.T.U. ha ritenuto darne solo una semplice menzione individuando il valore puramente indicativo e di fatto non in linea con i valori di mercato , valore come si può vedere ampiamente al di sotto dei valori di riferimento per il mercato Imm.re in cui trovasi ubicato la porzione eseguita si desume in definitiva che: *****

2.1 Importo Stima Sintetica = € 346.868,68

2.2 Importo Stima Analitica = €343.460,00



2.3 Importo Valore catastale = €.361.727,52

=====

Valore Totale Stima € 1.052.056,20

Valore media di Stima €.1.052.056,20: 3 = € 350.685,40

QUOTA DI POSSESSO A CARICO DELL'ESECUTATA

(1/2) di proprietà come da nota di trascrizione ipotecaria riportata negli atti procedurali

(1/3) per Successione Legittima dovuta alla morte del Coniuge

quota spettante di diritto = 2/3 pari al 66,66% sul Lotto all'incanto n°1

Valore medio € 350.685,40/3*2 = €.237.790,27

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

€. 238.000,00 (Duecentotrentottomila/00)

Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE, si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso, prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°snc. L'unità immobiliare oggetto della procedura in atto è costituita da un lotto di terreno confinante con la porzione imm.re ricompresa nella procedura esecutiva agli atti descritta e valutata all'incanto con il Lotto n°1. Terreno censito in catasto Terreni al fg. 28 part.lla 1347 con una sup. catastale di mq. 538 . Lotto forma rettangolare siluppa sul fronte Strada una larghezza di circa ml. 13,50 e una profondità approssimativa di ml.38,60 per una superficie reale pari a circa mq. 521,00 Il lotto nello stato dei luoghi risulta rispondente alle delimitazione catastali delimitato per l'intero perimetro da muri di cinta in muratura intonacati per una altezza varia paria circa 1,60/1,70 dal piano di campagna . lo stesso attualmente presenta sul margine di confine fronte strada un apertura carrabile e pedonale costituita da un cancello metallico avente stessa altezza del muro di confine. mentre a ridosso della proprietà lungo il confine è presente un piccolo passaggio pedonale delimitato da un cancelletto metallico realizzato dalla proprietà al fine di poter accedere facilmente all'interno della suddetta proprietà. la porzione così come si evince dalla documentazione fotografica si presenta in stato di completo abbandono con arbusti piante e vegetazione che ricoprono quasi totalmente l'intera estensione in particolar modo la porzione posta a ridosso della sede viaria principale. oltre alla presenza di piccoli manufatti in legno di piccola entità utilizzati come accertato dal c.t.u. per il ricovero di animali domestici (pollame e piccioni)dislocati sul retro del Terreno e da una autovettura parcheggiata a ridosso del cancello carrabile posta a margine della sede viaria , all'interno della medesima area non sono emersi altri manufatti realizzati in cemento e/o in muratura aventi destinazione d'uso residenziale o accessoria.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1347, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)



- Valore di stima del bene: € 64.660,20
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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato relativa alla domanda e all'offerta. L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
- Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il seguente :
- "Stima sintetico comparativa " per quanto attiene alla stima Sintetica comparativa ,ottenuta per confronto di valori unitari, la stessa consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro cubo, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie massima edificabile ,in ragione degli indici previsti dal P.R.G. per il Lotto in oggetto.
- Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti. Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel: 1) borsino immobiliare edito dalla Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento; 2) Le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.
- La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per terreni aventi stesse caratteristiche o ricadenti nelle immediate vicinanze. Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto,che valuta un bene suscettibile di trasformazione.
- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;*****
- Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione, che nel caso di un lotto di terreno di fatto si può ritenere una sti.ma sintetica*****
- Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta. Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, ad esempio nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc. .
- Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima di aree edificabili, in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente. Sulla base di quanto sopra esposto il C.T.U. dopo aver acquisito opportune informazioni sul mercato Imm.ri in particolare i costi di acquisto di Volumetrie edificabili su aree localizzate nella stessa zona o nelle aree limitrofe con terreni aventi stesse dimensioni e stesse caratteristiche morfologiche.*****
- Il C.T.U. ritiene congruo applicare alla suddetta porzione di terreno edificabile un valore di €. 180,00 al mc.
- Dalla dimostrazione emerge che sulla base delle N.T.A meglio specificate sul certificato di Destinazione d'Uso, sul medesimo Lotto è verosimilmente attuabile la progettazione e la



conseguente edificazione di uno stabile ad uso residenziale che abbia uno sviluppo volumetrico pari a circa 538 mc. tra volume residenziale e volume tecnico (accessorio).*****
 Manufatto a cui è ulteriormente possibile predisporre volumi e superfici entro terra di cui il C.T.U. non ne tiene conto alcuno, essendo di prassi una scelta progettuale legata strettamente al titolare e/o alla società realizzatrice dell'opera e per la quale allo stato attuale il C.T.U. non è in grado di poter decidere caratteristiche e dimensioni interne. *****

- Lo sviluppo si è limitato esclusivamente ai volumi progettuali fuori terra, al solo scopo di poter individuare il più probabile valore di mercato del compendio imm.re sottoposto a procedura esecutiva.
- Pertanto in applicazione alla formula estimativa specifica per tale criterio di stima si avrà che:
 $Va.l. = C.U. \times V.P.$ dove: C.U. = costo unitario riferito come parametro al mc. e/o al mq
- V.P. = Volume di progetto

• LOTTO n°2

- Lotto di terreno edificabile secondo le normative di PRG. vigenti censito al catasto urbano Terreni al fg. 28 part.lla 1347 qualità pascoli cl. 1 mq. 538 (Vedi Visura allegata)
- Sup. Lorda (Terreno) 583,00 mc. X €.180,00 = €.96.840,00
- Importo totale valore Imm.le €.96.840,00
- Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto dell'otto n2 ad: €. 97.000,00 (Novantasettemila/00) QUOTA DI POSSESSO A CARICO DELL'ESECUTATA (1/2) di proprietà come da nota di trascrizione ipotecaria riportata negli atti procedurali (1/3) per Successione Legittima dovuta alla morte del Coniuge quota spettante di diritto = 2/3 pari al 66,66% sul Lotto all'intanto n°2 Valore medio € 97.000,00/3*2 = €.64.660,20

Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE, si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvedi la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc	538,00 mq	0,00 €/mq	€ 97.000,00	66,66	€ 64.660,20
				Valore di stima:	€ 64.660,20

Valore finale di stima: € 64.660,20

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato relativa alla domanda e all'offerta.



L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il seguente :

"Stima sintetico comparativa "

per quanto attiene alla stima Sintetica comparativa ,ottenuta per confronto di valori unitari, la stessa consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro cubo, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie massima edificabile ,in ragione degli indici previsti dal P.R.G. per il Lotto in oggetto.

Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti.

Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

- 1) borsino immobiliare edito dalla Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento;
- 2) Le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per terreni aventi stesse caratteristiche o ricadenti nelle immediate vicinanze.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto,che valuta un bene suscettibile di trasformazione.

• l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;*****

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione, che nel caso di un lotto di terreno di fatto si può ritenere una sti.ma sintetica*****

Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, ad esempio nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc. .

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima di aree edificabili, in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente.

Sulla base di quanto sopra esposto il C.T.U. dopo aver acquisito opportune informazioni sul mercato Imm.ri in particolare i costi di acquisto di Volumetrie edificabili su aree localizzate nella stessa zona o nelle aree limitrofe con terreni aventi stesse dimensioni e stesse caratteristiche morfologiche.*****



Il C.T.U. ritiene congruo applicare alla suddetta porzione di terreno edificabile un valore di €. 180,00 al mc.

Dalla dimostrazione emerge che sulla base delle N.T.A meglio specificate sul certificato di Destinazione d'Uso, sul medesimo Lotto è verosimilmente attuabile la progettazione e la conseguente edificazione di uno stabile ad uso residenziale che abbia uno sviluppo volumetrico pari a circa 538 mc. tra volume residenziale e volume tecnico (accessorio).*****

Manufatto a cui è ulteriormente possibile predisporre volumi e superfici entro terra di cui il C.T.U. non ne tiene conto alcuno, essendo di prassi una scelta progettuale legata strettamente al titolare e/o alla società realizzatrice dell'opera e per la quale allo stato attuale il C.T.U. non è in grado di poter decidere caratteristiche e dimensioni interne. *****

Lo sviluppo si è limitato esclusivamente ai volumi progettuali fuori terra, al solo scopo di poter individuare il più probabile valore di mercato del compendio imm.re sottoposto a procedura esecutiva.

Pertanto in applicazione alla formula estimativa specifica per tale criterio di stima si avrà che:

$Va.l. = C.U. \times V.P.$

dove:

C.U. = costo unitario riferito come parametro al mc. e/o al mq

V.P. = Volume di progetto

LOTTO n°2

Lotto di terreno edificabile secondo le normative di PRG. vigenti censito al catasto urbano Terreni al fg. 28 part.IIIa 1347 qualità pascoli cl. 1 mq. 538 (Vedi Visura allegata)

Sup. Lorda (Terreno) 583,00 mc. X €.180,00 = €.96.840,00

Importo totale valore Imm.le €.96.840,00

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto dell'otto n2 ad:

€. 97.000,00 (Novantasettemila/00)

QUOTA DI POSSESSO A CARICO DELL'ESECUTATA

(1/2) di proprietà come da nota di trascrizione ipotecaria riportata negli atti procedurali

(1/3) per Successione Legittima dovuta alla morte del Coniuge

quota spettante di diritto = 2/3 pari al 66,66% sul Lotto all'incanto n°2

Valore medio € 97.000,00/3*2 = €.64.660,20

- **Il c.t.u. così come ampiamente descritto nella Voce PATTI pone all'attenzione del G.E. la reale discrasia nel diritto reale di possesso del bene in ragione della DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE, si ritiene opportuno valutare attentamente l'effettiva titolarità nella quota di possesso e qualora se ne ravvede la necessità predisporre e depositare la Dichiarazione di Successione , prima di procedere e dare luogo alla vendita del bene all'incanto.**



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 30/01/2017

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Energetico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atti di Provenienza
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione Catastale Visure e schede planimetriche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Travole di Progetto Approvato
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione Grafica con Individuazione delle opere oggetto di Condonò edilizio e delle opere eseguite in assenza di Autorizzazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - variazione Catastale "Villino" Sub.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inidcazioni OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°29/a. L'unità immobiliare Porzione di un Complesso Imm.re (quadrifamiliare) risulta disposta su quattro livelli, nello specifico è così composta: PS1 - Piano primo sotto-strada: - Garage della superficie Lorda di mq.33,84; della superficie Utile di mq.29,90; - Rustico/tinello della superficie netta di mq. 37,73 della superficie Lorda di mq. 47,36 PT - Piano terra: superficie Lorda Complessiva di mq. 50,44; a) Superficie utile residenziale S.U - Cucina/AC della superficie netta di mq. 6,10; - Sogg./tinello della superficie netta di mq. 28,55; - Bagno della superficie netta di mq. 4,04; - Disimpegno/VS superficie netta di mq. 4,12 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 35,31; - Portico della superficie netta di mq. 32,09; c) Superfici non residenziali (pertinenze non abitative) Sup. Lorda di mq. 118,00; - Giardino esclusivo della superficie netta di mq. 112,00; P1 - Piano primo: Sup. Lorda di mq. 50,44; a) Superficie utile residenziale S.U - Camera da letto della superficie netta di mq. 14,18 - Camera da letto della superficie netta di mq. 13,84; - Bagno della superficie netta di mq. 6,10 - Disimpegno/VS superficie netta di mq. 8,63 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 42,35; - Portico della superficie netta di mq. 36,64; P2 - Piano secondo: Sup. Lorda di mq. 40,67; a) Superficie utile residenziale S.U - Camera da letto della superficie netta di mq. 20,72 - Bagno della superficie netta di mq. 3,77. - Veranda coperta Loc.accessorio Sup.Netta mq. 5,83 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 7,12; - Balcone esterno superficie netta di mq. 6,24;
- Riepilogando quanto sopra descritto abbiamo per l'unità immobiliare i seguenti dati: - Superficie Lorda residenziale S.U. mq. 189,91; -
- Superficie Utile residenziale S.U. mq. 153,61; -
- Superficie Lorda non residenziale S.N.R. mq. 118,62; -
- Superficie Utile non residenziale S.N.R. mq. 104,87;
- - Superficie pertinenziale Lorda (giardino) mq. 118,00 -
- - Superficie pertinenziale Utile (giardino) mq. 112,00 -
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 68, Sub. 1, Categoria A7 -
- Fg. 28, Part. 68, Sub. 2, Categoria C6
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)**
- Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Pomezia destina l'area su cui sorge l'immobile pignorato a zona: "B" di completamento, e in ogni caso soggetta alla N.T.A. sul piano di recupero e di ristrutturazione del Comprensorio Ex Lottizzazione Mannini oggi denominata Zona (Martin Pescatore). Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta ampiamente esaurita in quanto assorbita completamente dal Corpo di fabbrica principale (Quadrifamiliare) in fase progettuale e di realizzazione. Alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Legge Regionali sul "Piano Casa". limitatamente alle singole unità abitative.



Prezzo base d'asta: € 238.000,00 per un diritto di proprietà del 66,66 % Ovvero 2/3 dell'intero

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°snc. L'unità immobiliare oggetto della procedura in atto è costituita da un lotto di terreno confinante con la porzione imm.re ricompresa nella procedura esecutiva agli atti descritta e valutata all'incanto con il Lotto n°1. Terreno censito in catasto Terreni al fg. 28 part.la 1347 con una sup. catastale di mq. 538 . Lotto forma rettangolare siluppa sul fronte Strada una larghezza di circa ml. 13,50 e una profondità approssimativa di ml.38,60 per una superficie reale pari a circa mq. 521,00 Il lotto nello stato dei luoghi risulta rispondente alle delimitazione catastali delimitato per l'intero perimetro da muri di cinta in muratura intonacati per una altezza varia paria circa 1,60/1,70 dal piano di campagna . lo stesso attualmente presenta sul margine di confine fronte strada un apertura carrabile e pedonale costituita da un cancello metallico avente stessa altezza del muro di confine. mentre a ridosso della proprietà lungo il confine è presente un piccolo passaggio pedonale delimitato da un cancelletto metallico realizzato dalla proprietà al fine di poter accedere facilmente all'interno della suddetta proprietà. la porzione così come si evince dalla documentazione fotografica si presenta in stato di completo abbandono con arbusti piante e vegetazione che ricoprono quasi totalmente l'intera estensione in particolar modo la porzione posta a ridosso della sede viaria principale. oltre alla presenza di piccoli manufatti in legno di piccola entità utilizzati come accertato dal c.t.u. per il ricovero di animali domestici (pollame e piccioni)dislocati sul retro del Terreno e da una autovettura parcheggiata a ridosso del cancello carrabile posta a margine della sede viaria , all'interno della medesima area non sono emersi altri manufatti realizzati in cemento e/o in muratura aventi destinazione d'uso residenziale o accessoria.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1347, Qualità Pascolo
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)**
- Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade secondo quanto emerge dal Certificato di destinazione d'uso esattamente in: Zona "B" di completamento; - STRUMENTO URBANISTICO P.R.G. (Approvato con delibera di G.R. n° 4246 del 20/11/74 N.T.A. del PRG L.R. 38/99 e s.m.i. P.P. Martin Pescatore - Approvato con delibera n°100 del 15/08/78 Variante adottata in data 10/02/09 con D.C.C. n° 17 in itinere Regolamento Edilizio Comunale DEL c.c. DEL 10/02/2009 ATTO N° 18 DESTINAZIONE URBANISTICA - P.P. approvato : Zona aree per le Residenze - P.P. adottato parte zona RN - aree residenziali di nuova edificabilità. In particolare per il Lotto di cui in oggetto è prevista una edificabilità con un I.f.f. pari ad 1mc/mq. altezza massima ml. 7,00 numero di piani 2 distacchi dai confini e dal filo strada ml. 5,00 per maggiori dettagli e specifiche tecniche si allega alla presente nota peritale copia del certificato di Destinazione D'uso rilasciato dall'ufficio tecnico in data 13/01/2017.

Prezzo base d'asta: € 64.660,20 per un diritto di proprietà del 66,66 % Ovvero 2/3 dell'intero



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via dei Gemelli 29/a, interno 2, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 68, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 68, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	265,36 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in CLS(PLINTI, PILASTRI E TRAVI), solai in latero cemento e copertura 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 in discrete condizioni di manutenzione e risulta agibile. Le rifiniture si possono riassumere come appresso: - pavimenti in ceramica bicottura smaltata; - rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80/2,00 nella cucina e nel bagno; - infissi interni in Legno ad uno o due battenti, completi di vetro ad uno strato e di ferramenta di chiusura, Tapparelle esterne in PVC di colore marrone scuro con sovrastanti grate in ferro fisse e apribili verniciate con smalto di colore bianco. - 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; presumibilmente antecedente all'entrata in vigore della L.46/90 e s.m.i. - impianto termico autonomo a Gas Metano , in occasione del sopralluogo l'impianto non era funzionante; - impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale; il tutto riconducibile all'epoca di realizzazione, lo stabile in questi anni non sembra aver subito interventi conservativi ed opere di miglioria .		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°29/a. L'unità immobiliare Porzione di un Complesso Imm.re (quadrifamiliare) risulta disposta su quattro livelli, nello specifico è così composta: PS1 - Piano primo sotto-strada: - Garage della superficie Lorda di mq.33,84; della superficie Utile di mq.29,90; - Rustico/tinello della superficie netta di mq. 37,73 della superficie Lorda di mq. 47,36 PT - Piano terra: superficie Lorda Complessiva di mq. 50,44; a) Superficie utile residenziale S.U - Cucina/AC della superficie netta di mq. 6,10; - Sogg./tinello della superficie netta di mq. 28,55; - Bagno della superficie netta di mq. 4,04; - Disimpegno/VS superficie netta di mq. 4,12 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 35,31; - Portico della superficie netta di mq. 32,09; c) Superfici non residenziali (pertinenze non abitative) Sup. Lorda di mq. 118,00; - Giardino esclusivo della superficie netta di mq. 112,00; P1 - Piano primo: Sup. Lorda di mq. 50,44; a) Superficie utile residenziale S.U - Camera da letto della superficie netta di mq. 14,18 - Camera da letto della superficie netta di mq. 13,84; - Bagno della superficie netta di mq. 6,10 - Disimpegno/VS superficie netta di mq. 8,63 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 42,35; - Portico della superficie netta di mq. 36,64; P2 - Piano secondo: Sup. Lorda di mq. 40,67; a) Superficie utile residenziale S.U - Camera da letto della superficie netta di mq. 20,72 - Bagno della superficie netta di mq. 3,77. - Veranda coperta Loc.accessorio Sup.Netta mq. 5,83 b) Superficie non residenziale S.N.R. Sup. Lorda di mq. 7,12; - Balcone esterno superficie netta di mq. 6,24; Riepilogando quanto sopra descritto abbiamo per l'unità immobiliare i seguenti dati: - Superficie Lorda residenziale S.U. mq. 189,91; - Superficie Utile residenziale S.U. mq. 153,61; - Superficie Lorda non residenziale S.N.R. mq. 118,62; - Superficie Utile non residenziale S.N.R. mq. 104,87; - Superficie pertinenziale Lorda (giardino) mq. 112,00 - Superficie pertinenziale Utile (giardino) mq.118,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.660,20

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via dei Gemelli snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1347, Qualità Pascolo	Superficie	538,00 mq
Stato conservativo:	come già ribadito in precedenza il Lotto di terreno appare in completo stato di abbandono con piante e vegetazione naturale che ricoprono ed ostacolano per una buona parte dell'estensione il normale utilizzo. il terreno appare in ogni caso definito nella sua entità da un muro di confine dislocato lungo tutto il perimetro con presenza di passaggi pedonali e carrabili sul fronte strada e una piccola apertura pedonale realizzata dalla medesima proprietà al fine di agevolare il collegamento e la temporanea unificazione con la porzione abitativa adiacente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia Loc. Martin Pescatore (RM) esattamente in Via dei Gemelli n°snc. L'unità immobiliare oggetto della procedura in atto è costituita da un lotto di terreno confinante con la porzione imm.re ricompresa nella procedura esecutiva agli atti descritta e valutata all'incanto con il Lotto n°1. Terreno censito in catasto Terreni al fg. 28 part.la 1347 con una sup. catastale di mq. 538 . Lotto forma rettangolare siluppa sul fronte Strada una larghezza di circa ml. 13,50 e una profondità approssimativa di ml.38,60 per una superficie reale pari a circa mq. 521,00 Il lotto nello stato dei luoghi risulta rispondente alle delimitazione catastali delimitato per l'intero perimetro da muri di cinta in muratura intonacati per una altezza varia paria circa 1,60/1,70 dal piano di campagna . lo stesso attualmente presenta sul margine di confine fronte strada un apertura carrabile e pedonale costituita da un cancello metallico avente stessa altezza del muro di confine. mentre a ridosso della proprietà lungo il confine è presente un piccolo passaggio pedonale delimitato da un cancelletto metallico realizzato dalla proprietà al fine di poter accedere facilmente all'interno della suddetta proprietà. la porzione così come si evince dalla documentazione fotografica si presenta in stato di completo abbandono con arbusti piante e vegetazione che ricoprono quasi totalmente l'intera estensione in particolar modo la porzione posta a ridosso della sede viaria principale. oltre alla presenza di piccoli manufatti in legno di piccola entità utilizzati come accertato dal c.t.u. per il ricovero di animali domestici (pollame e piccioni)dislocati sul retro del Terreno e da una autovettura parcheggiata a ridosso del cancello carrabile posta a margine della sede viaria , all'interno della medesima area non sono emersi altri manufatti realizzati in cemento e/o in muratura aventi destinazione d'uso residenziale o accessoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non eseguito		

