



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 256/23

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: Olympia SPV s.r.l.

contro: Xxxxxx Xxxx

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Lariano, Via Vittoria Colonna 22, edificio B e precisamente:

- Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.
- Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3, dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. _____ rilasciata in data _____ dal Comune di Lariano;
- Nulla Osta Regione Lazio-genio Civile
- Inizio lavori _____ comunicazione _____
- SCIA, presentata dalla _____ con la quale ai sensi dell'art.22 co.2 del DPR 380/2001, si chiedeva variante al _____ limitatamente a modifiche relative alla inclinazione ed alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Si fa rilevare che la Regione Lazio-Genio Civile con verbale _____ ha deliberato la conclusione del procedimento per decorrenza dei termini di presentazione dell'integrazione richieste con

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



Tribunale di Velletri

Es.Im.256/2023

Olympia SPV s.r.l. c.to Xxxxxx Xxxx

conseguente archiviazione della richiesta di autorizzazione sismica, per cui sarà necessario presentare una nuova istanza in conformità alla normativa vigente, in mancanza non si potranno chiudere i lavori, per cui non sarà possibile presentare richiesta di agibilità degli immobili.

La verifica urbanistica rileva i seguenti abusi nel piano secondo:

- a) un ambiente, in ampliamento, di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto;
- b) Il lavatoio è stato soppresso per realizzare un bagno con conseguente mutamento di destinazione d'uso;
- c) Altezze utili diverse;

Il sottoscritto non ritiene possibile sanare gli abusi edilizi.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è libero da persone e cose.

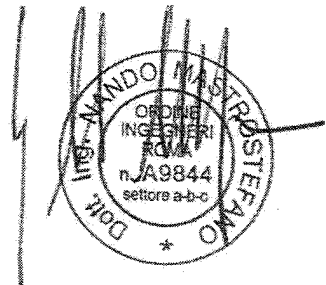
L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idonee alla residenza.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 115.000,00 (centoquindicimila/00) valore più probabile di mercato"

20/12/2023

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano



Ing. Nando Mastrostefano

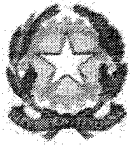
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

2



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 256/23

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: Olympia SPV s.r.l.

contro: Xxxxxx Xxxx

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare **256/2023** del R.G.E.

Contro:

Xxxxxx Xxxx

Codice fiscale:

Residente:

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa..... | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Titolarità | 13 |
| Confini..... | 14 |
| Consistenza..... | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 15 |
| Dati Catastali | 16 |
| Stato conservativo | 17 |
| Parti Comuni..... | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 18 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 18 |
| Stato di occupazione | 21 |
| Provenienze Ventennali..... | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 22 |
| Normativa urbanistica | 23 |
| Regolarità edilizia | 29 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 31 |
| Stima / Formazione lotti | 31 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 38 |
| Riepilogo bandi d'asta | 40 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E..... | 42 |



INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,
con studio in Via Basilio Magni 1A - 00049 - Velletri (RM),

Email: ingegneriamastrostefano@gmail.com

PEC: n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

Tel. 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 25/01/2024 alle ore 9,00.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) Porzione immobiliare**, costituita da un appartamento, ubicato al piano primo ed al piano secondo, contraddistinto con il numero interno 4B, della consistenza catastale di vani 3,5, confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B. Riportata nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p 1, p 2, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C.E. 298,25;
- 2) Porzione immobiliare**, costituita da box auto, ubicato al piano primo seminterrato, contraddistinto con il numero 3, della consistenza catastale di mq 16, confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4. Riportata al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, mq 16, R.C.E. 42,97

DESCRIZIONE

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili sono siti in Lariano (RM), Via Vittoria Colonna 22 -Edificio B int.4;

L'area di intervento è posta perimetralmente alla strada comunale Via Vittoria Colonna, che collega Via Valle Blasi con Via Roma.

L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella vicina Via Roma, nel Centro urbano del Comune di Lariano

Immobili in edifici pluripiano e plurifamiliare.

I moduli abitativi A, B, C sono realizzati:

- a) con fondazioni continue in c.a.

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



b) *struttura verticale in c.a.;*

c) *con struttura orizzontale con solaio in laterocemento*

1. L'appartamento è sito all'int.4B dell'edificio B che a sua volta costituisce un modulo abitativo dei tre realizzati esclusivamente ad uso residenziale composti da n. 15 unità abitative che si distribuiscono su più livelli: piano S1-Terra-1°piano-sottotetto e precisamente:

n.9 appartamenti al P. terra e i restanti n.6 al piano primo. Di questi 15 appartamenti: 2 al P.T. e 4 al P.1° sono a loro volta comunicanti con scala interna al soprastante piano sottotetto non abitabile, tra i quali l'appartamento esecutato.

2. Il box auto è sito al n.3 del p. interrato ove sono ubicati locali destinati a box auto e cantine, queste ultime comunicanti con scala interna con gli appartamenti di riferimento al p. terra.

L'accesso al piano interrato e ai relativi box auto avviene dall'unica rampa carrabile.

Si rileva che

➤ Gli immobili pignorati:

- ✓ sono ubicati in Via Vittoria Colonna, all'altezza del civico n. 22, edificio B, Piano Terra e 1°Piano, 2° piano (sottotetto) int.4B;
- ✓ si accede all'immobile, dal civico 22, ove un cancelletto in ferro consente l'accesso ad un vialetto pedonale percorrendo il quale si raggiunge la scala che conduce al portone di accesso dell'appartamento esecutato.
- ✓ Il box auto sito all'int.3 si raggiunge attraverso un passo carraio su Via Vittorio Colonna, delimitato da un cancello in ferro.
- ✓ L'appartamento è confinante con intt. 5b, 6b, vano scala, salvo altri;
- ✓ Il box auto è confinante con intt. 2 e 4 ed area di manovra, salvo altri.
- ✓ sono situati in zona urbana a media densità residenziale con scarsa dotazione commerciale, comunque posta nella prossimità;
- ✓ sono serviti da opere di urbanizzazione primaria, ed opere di urbanizzazione secondaria;

L'appartamento:

- ✓ è dotato di impianto idrico-sanitario comunale, di impianto elettrico,
- ✓ è dotato di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas a condensazione;
- ✓ è suscettibile di allaccio al gas metano;
- ✓ è dotato di uno split con inverter nel soggiorno;

si rileva:

- che gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera;
- che le chiusure sono in pvc;
- che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato;

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



- che gli infissi interni sono in legno tamburato: alcuni scorrevoli;
- che i davanzali e le copertine sono in travertino;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

L'Avv.to Iolanda Irene Moretti, incaricato, così risponde ai quesiti posti del G. Esec.:

QUESITO 1) Verificare il rispetto del termine di cui all'art. 557 c.p.c. ed accertare se è stata depositata l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. nei termini evidenziando eventuali irregolarità della notifica del precetto e del pignoramento

È stato rispettato il termine di cui all'art. 557 c.p.c. e così:

Data consegna da parte Uff. Giud. del processo verbale di pignoramento in originale :

Deposito del pignoramento con iscrizione a ruolo:

E' stato rispettato il termine ex art. 567 c.p.c. per deposito Istanza di vendita depositata telematicamente il :

Notifiche Regolari:

Atto di precetto: notifica eseguita a mezzo del servizio postale il e ritiro del

Pignoramento immobiliare: notifica a mezzo del servizio postale del recezione

QUESITO 2) Accertare se la documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o il certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c. siano completi e siano stati depositati nei termini previsti;

Certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. redatta da Notaio Dott.

Deposito : - Nei termini

- Documentazione:

Estratto di Mappa allegato

Vengono certificate dal Notaio Estensore, le iscrizioni e trascrizioni nonché le risultanze e variazioni catastali e toponomastiche

Si allegano dalla scrivente:

Visura storica catastale –

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



- A) Appartamento sito in Lariano Via Vittoria Colonna snc Edificio B int. 4 Piano 1-2 Fg. 9 particella 3080 sub 504 A/2 Cl 3 Consistenza Vani 3,5 mq. 76 R.E. 298,25 e dell'originaria Fg 9 part. 3080 sub 14 da cui originata la part. 504;
- B) Box sito in Lariano Via Vittoria Colonna snc Interno 3 Piano S1 Fg. 9 particella 3080 sub 26 C/6 Cl 4 Consistenza mq. 16 R.E. 42,97

QUESITO 3) Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;

I dati catastali come sopra indicati e riportati nel pignoramento immobiliare sono atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile come descritto e sito in Lariano Via Vittoria Colonna e corrispondono a quelli riferiti dal Notaio per i quali sono state acquisite le Visure storiche di cui sopra.

QUESITO 4) Verificare se la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, siano conformi e sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta;

La descrizione degli immobili indicati nell'atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione

(Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri) è conforme e corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta.

QUESITO 5) Accertare se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c. sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio (indicando comunque il primo atto di provenienza ultraventennale) e vi sia regolarità delle iscrizioni;

Sussiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2560 c.c.

Il Notaio ha certificato la provenienza ultraventennale, risalendo al dante causa e indicando:

"Atto giudiziario di affrancazione Pretura di Velletri del

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri.

A FAVORE

CONTRO

*Il tutto per la quota di proprietà di 1/1
da ritenersi quindi primo Atto Ultraventennale"*

Successivamente

A FAVORE DI:

"Atto di permuta a rogito Notaio

Trascrizione formalità n.

Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di

Velletri il per la quota di 1/1 di piena proprietà"

CONTRO

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



Tribunale di Velletri
Es.Im.256/2023
Olympia SPV s.r.l. c.to Xxxxxx Xxxx
er la quota di 1/1 di piena proprietà

A FAVORE DI

Atto di compravendita a rogito Notaio . Trascrizione
formalità l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri per la
quota di 1/1 di piena proprietà

CONTRO:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

A FAVORE DI

Atto di compravendita a rogito Notaio Trascrizione
formalità Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri
quota di 1/1 di piena proprietà

CONTRO

PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria / - Agenzia del Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Velletri - di cui per capitale Titolo Mutuo
Fondario atto Notaio

GRAVA su

"Appartamento sito in Lariano Via Vittoria Colonna Fg. 9 particella 3080 sub 14 (ora 504) A/2 Cl 3
Consistenza Vani 3,5 mq. 76 R.E. 298,25";

"Box sito in Lariano Via Vittoria Colonna Fg. 9 particella 3080 sub 26 C/6 Cl 4 Consistenza mq. 16 R.E.
42,97";

A FAVORE:

UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (Cod. Fisc.00348170101)

CONTRO:

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento Immobiliare del l'ff. Tribunale di Velletri

A FAVORE: OLYMPIA SVP S.R.L. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 05256490268)

CONTRO: er i diritti di piena proprietà

1/1 – esecutato-

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com [pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:pec.n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)
web: www.ingegneriamastrostefano.it 9



GRAVA su

"Appartamento sito in Lariano Via Vittoria Colonna Fg. 9 particella 3080 sub 504 A/2 Cl 3 Consistenza Vani 3,5 mq. 76 R.E. 298,25";

"Box sito in Lariano Via Vittoria Colonna Fg. 9 particella 3080 sub 26 C/6 Cl 4 Consistenza mq. 16 R.E. 42,97";

QUESITO 6) Precisare il titolo (anche ultraventennale dell'esecutato) in base al quale il debitore esecutato può dirsi proprietario del bene pignorato e se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà (o altro diritto parziario) da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento con particolare riguardo al suo regime patrimoniale al tempo dell'acquisto.

Titolo di proprietà dell'esecutato:

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio

Trascrizione

l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri

A FAVORE:

la quota di 1/1 di piena proprietà

Per il titolo ultraventennale ci si riporta a quanto in risposta al Quesito 5)

QUESITO 7) Accertare se, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., risultano dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione o creditori sequestranti (art 158 disp. Att. c.p.c.) ovvero se sussistono comproprietari o assimilati (usufruttuari o nudi proprietari) cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. nonché segnalare l'esistenza di domande giudiziali trascritte o altri vincoli esistenti sul bene nonché se, trattandosi di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) realizzati anche con contributi statali e/o regionali, gli Enti Pubblici finanziatori siano stati evocati nel procedimento dal creditore procedente
Dalla Certificazione notarile non emergono comproprietari o assimilati (usufruttuari o nudi proprietari) cui si debba notificare l'avviso ex art 599 cpc. né domande giudiziali trascritte. Non risultano creditori iscritti a cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

Non si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale l'esistenza di domande giudiziali trascritte o altri vincoli esistenti e né se l'immobile sia stato realizzato con contributi statali e/o regionali e/o Enti pubblici finanziatori né tantomeno dall'atto di pignoramento immobiliare, né dalle Visure ipotecarie acquisite.

QUESITO 8) Verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante ha provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e ad avvisare i comproprietari o assimilati;

Non risultano creditori iscritti a cui notificare l'avviso



QUESITO 9) Verificare se il titolo azionato dal creditore procedente e quello di ogni altro creditore intervenuto sia costituito da un decreto ingiuntivo basato su rapporti contrattuali tra professionista e consumatore in cui vi sia una evidente assenza di motivazione in ordine alla presenza o meno di clausole abusive e se avverso il predetto decreto ingiuntivo sia stata proposta opposizione e se, nella parte motiva, si faccia riferimento alla verifica delle condizioni derivanti dalla esistenza di clausole abusive; indicare altresì se nella procedura esecutiva in oggetto siano presenti altri creditori muniti di titolo esecutivo autonomamente azionabile.

Il titolo azionato è costituito da Mutuo fondiario atto Notaio

); a cui seguita iscrizione di Ipoteca Volontaria sul bene oggetto di pignoramento iscritta il

) presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Velletri.

Non sono presenti al momento creditori intervenuti.

Si deposita

- Visure storiche per immobile in Catasto fabbricati Comune di Lariano appartamento e Box secondo i sub 14,504,26
- Ispezioni ipotecarie per particelle e nominative
- Ricevuta Pagamento Ispezione Ipotecaria e Catastali.

IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:

- ✓ che non si riscontrano irregolarità nella notifica del precetto e dell'atto di pignoramento per i quali si accerta il rispetto dei termini previsti dal codice;
- ✓ che l'iscrizione a ruolo è avvenuta in data _____ entro 15 giorni dal rilascio dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario del _____
- ✓ che l'istanza di vendita è stata depositata il _____ entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento avvenuto il _____
- ✓ che non si riscontrano irregolarità nella notifica del precetto e dell'atto di pignoramento;
- ✓ che la documentazione ipotecaria e catastale è stata depositata in data _____ nei 60 giorni dall'avvenuto deposito dell'istanza di vendita;
- ✓ che la nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata in data _____ quindi entro 45 gg. dal deposito dell'istanza avvenuta il _____
- ✓ che vi è coincidenza tra il soggetto esecutato ed il destinatario del titolo esecutivo;
- ✓ che vi è corrispondenza tra i soggetti esecutati e gli intestatari dei beni pignorati, come risultante dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- ✓ che vi è corrispondenza tra identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- ✓ che la descrizione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento è conforme a quella risultante dalla nota di trascrizione e corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta;



- ✓ che vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- ✓ che non risultano creditori iscritti ai sensi e per gli effetti dell'art. 498 c.p.c.;
- ✓ che risulta la seguente iscrizione pregiudizievole:
 1. iscrizione ipoteca volontaria
in favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, c.f. 00348170101;
- ✓ che risulta la seguente trascrizione
 2. verbale di pignoramento Ufficio Tribunale di Velletri – Trascritto a Velletri in favore di OLYMPIA SVP s.r.l. con sede in Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05256490268 contro
- ✓ che l'esecutata è divenuta proprietaria per l'intera proprietà degli immobili pignorati in virtù di

"atto di compravendita

trascritto.

- ✓ che i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto nel ventennio ed oltre.
- ✓ **che nella certificazione notarile non vengono annotati due atti e precisamente:**
 - a) **con il primo atto la Sig.ra Zzzzzz Zzzzz cede la nuda proprietà al proprio figlio Kkkkkk Kkkk;**
 - b) **con il secondo atto retrocede dalla donazione della nuda proprietà.**
- ✓ che i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto nel ventennio ed oltre:

Per i beni pignorati

| Periodo | Proprietà | Titolo |
|---|-----------|--------|
| Dal 23/03/1999 Fg.9 p.lla 124, 2431, 2442, 2435 (ente urbano), 2433, 2446, 5/12 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 13/03/2001 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, -5/36 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 23/06/2008 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, - 5/36 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |



| | | | |
|---|--|--|--|
| Dal 19/04/2008 Fg.9 p.lla 124, 2442, 2431 | | | |
| Dal 30/07/2008 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, 2434, 2447, 2452 | | | |
| Dal 29/08/2011 Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | | | |
| Dal 19/11/2013 Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | | | |

✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

| Formalità pregiudizievoli | Creditore | Titolo |
|--|--|--|
| Atto pignoramento Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | Olympia SVP S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05256490268 | Atto Giudiziario |
| Iscrizione ipoteca volontaria Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | UNICREDIT spa con sede in Roma Cod. Fisc. 00348170101 | Ipoteca volontaria Contro XXXX XXXX |

- ✓ che vi è certezza in merito al diritto di proprietà da parte del debitore sulle quote pignorate del bene descritto all'epoca del pignoramento;
- ✓ che le date degli atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ che la provenienza nel ventennio è garantita dagli atti suelencati;
- ✓ che vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio e sussiste regolarità delle iscrizioni;
- ✓ che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

XXXXXX XXXX



All'odierna eseguita

i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto:

| Periodo | Proprietà | Titolo |
|---|-----------|-----------------------------|
| Dal 19/11/2013 Fg.9 p.IIIa 3080 subb. 504,26 | | "Atto di compravendì |

CONFINI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili pignorati confinano come segue:

- L' appartamento confina con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri;
- Il box auto confina con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Consistenza rilevata

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Superficie uso esclusivo | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| Appartamento 1° piano | 38,40 mq | 49,22 mq | 1 | 49,22 mq | | 2,70 m | Piano 1° |
| Appartamento piano Sottotetto | 38,40 mq | 35,95 mq | 0,80 | 28,76 mq | | 1,58-2,15 | Piano Sottotetto |
| Balconi 1° piano | 16,70 mq | 18,57mq | 0,35 | 6,50 mq | | | Piano 1° |
| Balconi 2° piano | 7,31 mq | 8,89 mq | 0,35 | 3,11 mq | | | Piano 2°P |
| Box auto | 16,61 mq | 19,38 mq | 0,60 | 11,63 mq | | | Piano S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 99,22 mq | | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00% | | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 99,22 mq | | | |

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni IA- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile pignorato.

Dati catastali dei beni pignorati

Appartamento sub 504

dal 09/11/2015

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 9 | 3080 | 504 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | 76mq Totale escluse aree scoperte: mq 69 | € 298,25 | 1-2 | | |

dal 26/07/2012

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 9 | 3080 | 504 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | | € 298,25 | 1-2 | | |

dal 05/08/2011

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 9 | 3080 | 504 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | | € 298,25 | | | |

Box auto sub 26

dal 09/11/2015

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 9 | 3080 | 26 | | C/6 | 4 | 16 mq | 21 mq | € 42,97 | S1 | | |

Dal 26/07/2012

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 9 | 3080 | 26 | | C/6 | 4 | 16 mq | 21 mq | € 42,97 | S1 | | |

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

15



dal 05/08/2011

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 3080 | 26 | | C/6 | 4 | 16 mq | 21 mq | € 42,97 | S1 | |

dal 06/12/2010

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 3080 | 26 | | C/6 | 4 | 16 mq | 21 mq | € 42,97 | S1 | |

DATI CATASTALI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504 (già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile pignorato pur consentendone l'univoca identificazione.

Dati catastali dei beni pignorati

L'appartamento

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 3080 | 504 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | 76mq Totale escluse aree scoperte: mq 69 | € 298,25 | 1-2 | |

Box-auto

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezio ne | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 3080 | 26 | | C/6 | 4 | 16 mq | 21 mq | € 42,97 | S1 | |

Corrispondenza catastale

➤ Per l'immobile di cui al fg. 9 part.lla 3080 subb. 504 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento in quanto:

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it 16



- a) un ambiente destinato a ripostiglio di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto non è graficizzato nella planimetria catastale;
- b) il lavatoio, nel sottotetto, è stato soppresso per realizzare un bagno;
- c) l'indirizzo, in NCEU, è privo del numero civico;

Le voci a) e b) hanno consentito all'attualità a realizzare al piano secondo, un ambiente residenziale con diversa destinazione degli ambienti.

Il sottoscritto esperto non provvede ad alcuna modifica catastale in quanto ritiene che sia necessario presentare una richiesta di sanatoria alle autorità competenti, previo rilascio dell'autorizzazione sismica da parte del Genio Civile della variante strutturale, e solo dopo il rilascio di titolo abilitativo a sanatoria si potrà procedere ad una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili si presentano, a sopralluogo, in condizioni di conservazione buone, per cui il sottoscritto esperto ritiene che questi siano idonei all'abitabilità.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili eseguiti hanno in comune con le altre unità immobiliari di cui alla p.lla 862:

1. area di manovra al piano S1;
2. vialetto di accesso condominiale;
3. piccolo giardino pubblico organizzato con fontana e panchine, ad oggi, incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha terminato i lavori.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

II CTU:

- Non ha rilevato sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non ha rilevato la presenza di usi civici;
- Non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Il sottoscritto CTU unitamente alla custode Avv. I. I. Moretti ha eseguito, previa comunicazione all'esecutata che ha consentito all'accesso, i seguenti sopralluoghi:

1. Primo accesso 23/10/2023;
2. Secondo accesso:10/11/2023 che hanno consentito di effettuare operazioni visive, fotografiche e metriche dei beni pignorati.

I beni pignorati, siti in Lariano, Via Vittoria Colonna 22, sono porzioni dell'edificio B che a sua volta costituisce uno dei moduli abitativo dei tre realizzati esclusivamente ad uso residenziale A-B-C.

Il complesso edilizio risulta composta da n. 15 unità abitative che si distribuiscono su più livelli: piano S1-Terra-1°piano-sottotetto.

N.9 appartamenti sono posti al P. terra e i restanti n.6 al piano primo; di questi 15 appartamenti: 2 al P.T. e 4 al P.1° sono a loro volta comunicanti con scala interna al soprastante piano sottotetto non abitabile, tra i quali l'appartamento esecutato posto all'int.4B.

Il box auto è sito al n.3 del p. interrato ove sono ubicati locali destinati a box auto e cantine, queste ultime comunicanti con scala interna con gli appartamenti di riferimento al p. terra.

L'accesso al piano interrato e ai relativi box auto avviene dall'unica rampa carrabile.

II CTU, altresì, rileva che l'edificio in cui è ubicato il bene esecutato ha le seguenti:

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



a) Caratteristiche strutturali:

- ✓ fondazioni continue a trave rovesce in cls armato;
- ✓ struttura portante verticale eseguita in telai in cls. Armato;
- ✓ Solai in laterocemento per i piani;
- ✓ Tamponature esterne in muratura a cassetta coibentate;
- ✓ Copertura a tetto riportato a padiglione a due falde con manto in tegole di laterizio.

b) Rifiniture esterne

- ✓ I prospetti sono intonacati e tinteggiati;
- ✓ orientamento N. Ovest- S. Est.;
- ✓ i giardini sono recintati con muretto e ringhiera in ferro.
- ✓ l'accesso principale pedonale al complesso immobiliare avviene, dopo aver percorso un vialetto con forte pendenza, da un cancello pedonale d'ingresso, elettrocomandato in ferro, che si affaccia su vialetto condominiale che distribuisce gli ingressi agli alloggi;
- ✓ un passo carrabile con forte pendenza conduce al cancello in ferro che consente l'accesso alle autorimesse ed alle cantine;

La corte esterna dell'edificio:

- ✓ è esclusiva ai condomini ed è costituita dalla viabilità carrabile e pedonale;
- ✓ un piccolo giardino pubblico, organizzato con fontane e panchine sono a disposizione del condominio; i lavori non sono ancora terminati;

c) Rifiniture interne

Appartamento composto da un soggiorno, camera, cucina, bagno con balconi;

1° piano - H mt. 2,70

Una scala con pedate, alzate, zoccolo in travertino e parapetto costituito da ringhiera in ferro consente di arrivare al pianerottolo posto al 1° piano da cui un portone blindato permette l'accesso all'immobile.

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Soggiorno

- pavimento in gres ceramico a listoni cm.60 x 13;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- scala in metallo;

Cucina

- pavimento in gres ceramico a listoni cm.60 x 13;
- rivestimento con piastrelle in gres cm.20x20 - h = 1,60;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati

Bagno

- pavimento in gres cm.20x20;
- rivestimento in ceramica 20x20 - h = m 2,30;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale

Camera

- pavimento in gres ceramico a listoni cm.60 x 13;
- pareti intonacate e tinteggiate in parte coibentate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

balconi

- parapetto in muratura e ringhiera in ferro;
- pavimento in gres.

Sottotetto composto da camera, bagno, ripostiglio (Hm m. 1,58)

2° piano altezze variabili da m. 1,58 a m. 2,15

Soffitta

- pavimento in gres ceramico a listoni cm.60 x 13;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto intonacato e tinteggiato;

Bagno

- pavimento in gres cm.20x20;
- rivestimento in ceramica 20x20;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale;

balconi

- Parapetto in muratura con sovrastante copertina in travertino;
- pavimento in gres.

Box auto-Piano S1

- pavimentazione industriale;
- apertura con saracinesca in lamiera basculante;
- impianto elettrico.

Caratteristiche:

si rileva:

- che gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera;
- che le chiusure sono in pvc;
- che grata in ferro protegge il vano finestra della cucina;
- che il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;
- che gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo commerciale;
- che i davanzali e le copertine sono in pietra di travertino;

*Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it*



si rileva che

- ✓ È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico,
- ✓ È dotato di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati con caldaia a gas a condensazione;
- ✓ È dotato nell'ambiente soggiorno di impianto climatizzazione ad uno split con inverter;

L'immobile è servito da:

- Servizio di nettezza urbana;
- Fornitura gas città;
- Energia elettrica;

Esposizione

Orientamento Sud Est-Nord Ovest; le altre due pareti sono aderenti ad altre u.i.u.;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile;
- Non si è rilevata, agli atti, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Gli immobili sono in uno stato di conservazione e di funzionalità all'uso idoneo all'abitabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

L'immobile risulta, a sopralluogo: libero da persone e cose

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;



**All'odierna eseguita:
Per i beni pignorati**

| Periodo | Proprietà | Titolo |
|---|-----------|--------|
| Dal 23/03/1999 Fg.9 p.lla 124, 2431, 2442, 2435 (ente urbano), 2433, 2446, 5/12 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 13/03/2001 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, -5/36 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 23/06/2008 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, - 5/36 delle p.lle 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 19/04/2008 Fg.9 p.lla 124, 2442, 2431 | | |
| Dal 30/07/2008 Fg.9 p.lla 2435 (ente urbano), 2433, 2446, 2434, 2447, 2452 | | |
| Dal 29/08/2011 Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | | |
| Dal 19/11/2013 Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | | |

✓ si rileva continuità nelle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it 22



| Formalità pregiudizievoli | Creditore | Titolo |
|---|--|--------|
| Atto pignoramento Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | Olympia SVP S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05256490268 | |
| Iscrizione ipoteca volontaria Fg.9 p.lla 3080 subb 504,26 | UNICREDIT spa con sede in Roma Cod. Fisc. 00348170101 | |

Oneri di cancellazione

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

L' immobile suindicato sito in Lariano, Via Vittoria Colonna 22, per effetto del PRG approvato con Atto deliberativo del C.C. n. 11 del 21/02/2005- Deliberazione di G.R. n. 512/2005 che approva lo strumento urbanistico Generale. Pubblicazione al BURL n.19 del 09/07/2005 e successiva rettifica pubblicata sul BURL n. 20 del 20/07/2005

ricade:

in PRG

Zona B: Completamento – Sottozona B2

"La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolare destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), I), o} dell'art. 7 nonché le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle



sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. È consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. È altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.



In tale zona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie. Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento. Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

24



Tribunale di Velletri

Es.Im.256/2023

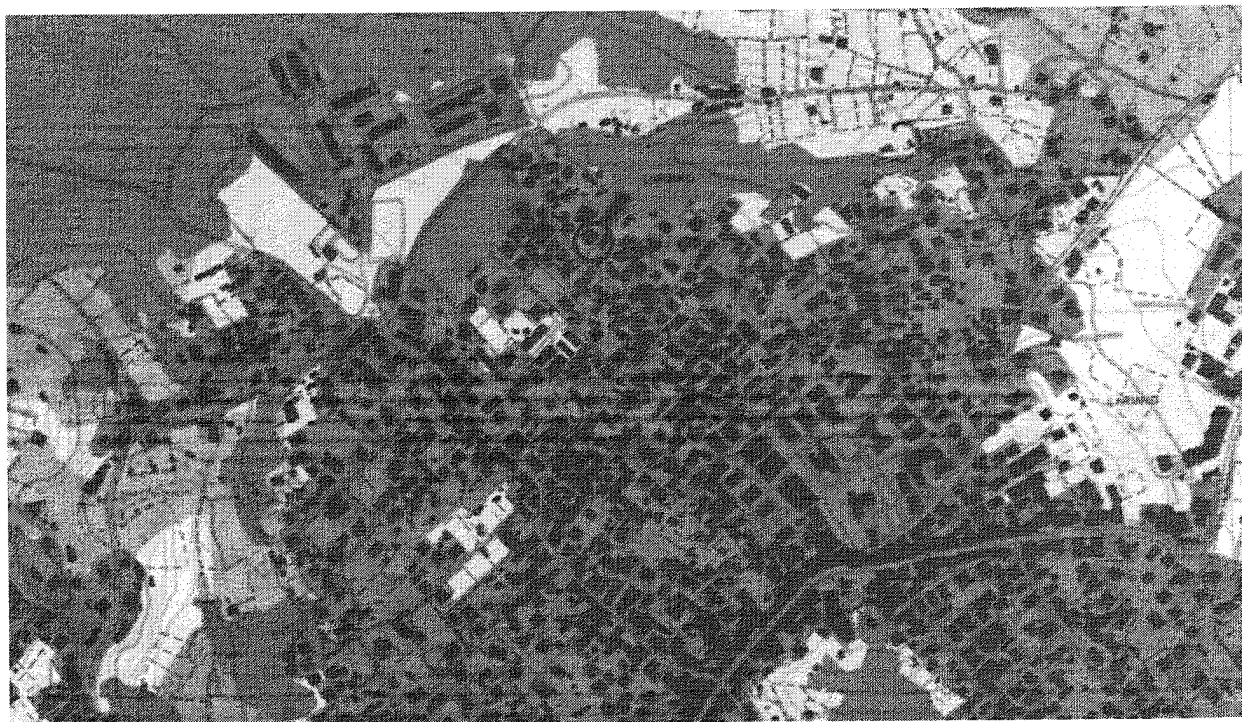
Olympia SPV s.r.l. c.to Xxxxxx Xxxx

realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone: - sottozona B1: if = 1,5 mc/mq; - sottozona B2: if = 1 mc/mq. - sottozona B3: if = 1.67 mc/mq."

in PTPR

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

TAV. A



Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

25



Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

TAV. B

Area di notevole interesse pubblico ai sensi:



art.8 lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:

*Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it 26*



- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
2. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24/1998 e ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma, definitivamente validati nell'ambito delle attività di copianificazione previste nel protocollo d'intesa sottoscritto l'11 dicembre 2013, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000 e 1:5.000.
3. I beni di cui al comma 1 sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. Le perimetrazioni contenute nel PTPR, costituiscono, al termine della procedura approvativa, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice.
4. Per le aree individuate graficamente nella Tavola B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.
5. I repertori contengono, inoltre, la segnalazione di eventuali provvedimenti giurisdizionali relativi ai beni di cui al comma 1, assunti, ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso sono modificate le perimetrazioni delle Tavole B solo ove la graficizzazione risulti possibile e univoca.
6. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.
7. Le presenti norme disciplinano le ipotesi in cui può trovare applicazione la previsione dell'articolo 143, comma 4, lettera b), a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTPR, individuando nell'allegato S alle norme le aree gravemente compromesse e degradate per le quali se ne propone l'applicazione.
8. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.



9. Resta ferma la specifica disciplina dettata ai sensi dell'articolo 140, comma 2, del Codice dai provvedimenti emanati successivamente all'adozione del PTPR di cui all'allegato A6 alla Tavola B.

Articolo 39 Protezione delle aree boscate

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227. 2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboscimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco. 3. Si considerano boschi: a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento; b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5 mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento; c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a venti metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata. 4. Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui al comma 1: a) gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive; 181 b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico; c) le piantagioni arboree dei giardini; d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il cinquanta per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboscimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato; 5. Nei casi di errata o incerta perimetrazione, nonché in presenza di difformità tra i territori interessati da bosco e quelli individuati su cartografia adottata dalla Regione, i comuni accertano l'effettiva destinazione del territorio, con riferimento alla definizione di bosco di cui ai commi 1, 2, 3, e 4; in esito all'accertamento, certificano la presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboscimento. 6. La certificazione di cui al comma 5 è resa con atto dell'ufficio comunale competente in materia forestale ed è trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica per le rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo. 7. La graficizzazione del bosco contenuta nella cartografia del PTPR è ricognitiva e probante salvo che sia diversamente certificato dai comuni ai sensi del comma 5. I comuni sono tenuti a segnalare e certificare le aree interessate dalla presenza del bene che non risultino individuate dalla cartografia del PTPR. Ai beni di cui al comma 1, ancorché non individuati nella Tavola B del PTPR, ai fini della tutela paesaggistica si applica la disciplina di cui al presente

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

28



articolo. La Regione provvede all'adeguamento periodico della cartografia di riferimento. 8. Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea. 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici. 10. Nei casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici e di difesa del suolo, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, può essere consentita la trasformazione della superficie boscata. La trasformazione di cui al presente comma è subordinata alla realizzazione delle misure di compensazione previste dall'articolo 4 del d.lgs. 227/2001, con le modalità di cui all'articolo 40 della l.r. 39/2002 e successive modifiche. In tal caso, la superficie trasformata concorre al calcolo della cubatura realizzabile e contribuisce alla determinazione del lotto minimo. Le aree oggetto di rimboschimento per compensazione rientrano tra i territori assimilati a bosco e sono soggette alle relative disposizioni di tutela. 11. Nei territori boscati sono fatti salvi i campeggi come definiti dall'articolo 2, comma 2, del R.R. n. 18 del 24 ottobre 2008 attuativo della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio e nella consistenza risultante alla data del 6 settembre 1985. Eventuali ampliamenti dei campeggi esistenti perimetrati sono autorizzati solo se finalizzati all'adeguamento funzionale degli stessi per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dall'articolo 9 del R.R. n. 18/2008 il cui progetto è corredato della 182 relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005. I relativi manufatti devono salvaguardare la vegetazione arborea esistente, avere preferibilmente carattere provvisorio e non possono, comunque, consistere in opere murarie, salvo quelle necessarie per la realizzazione dei servizi igienici. I comuni già dotati di strumento urbanistico generale provvedono, con apposita variante all'individuazione specifica delle aree interessate dai complessi ricettivi campeggistici di cui al presente comma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni IA- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

29



Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

L'edificio, nel quale si ubica l'immobile pignorato, ha avuto inizio dei lavori in data come da comunicazione inviata all'ufficio tecnico di Lariano;

I lavori non sono mai stati terminati ufficialmente.

IL CTU ha rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lariano i seguenti titoli abilitativi che dovrebbero legittimare urbanisticamente il complesso immobiliare di cui gli immobili eseguiti sono porzione e precisamente:

- Permesso di Costruire n. rilasciata in data dal Comune di Lariano;
- Nulla Osta Regione Lazio-genio Civile ,
- Inizio lavori comunicazione ;
- SCIA, presentata dalla data , con la quale ai sensi dell'art.22 co.2 del DPR 380/2001, si chiedeva variante al P.d.C nitamente a modifiche relative alla inclinazione ed alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

A seguito della SCIA presentata fu inviata Variante al Genio Civile:

1. che in data ha comunicato al Comune di Lariano ed alla

- a) che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non potessero ritenersi "modifiche non sostanziali" ma erano da considerarsi come "modifiche sostanziali" e che quindi non era ammissibile applicare il DM 16/01/1996 ma era necessario applicare il DM 14/01/2008;
- b) il riscontro di errori nei parametri geotecnici, diversi da quelli indicati nella relazione geologica;
- c) il riscontro di errori nel peso proprio dei solai 20+5 considerato uguale a 274 kg/mq contro i 310kg/mq.

Altresì raccomandava il perfezionamento della pratica con gli atti integrativi richiesti, concedendo il termine di 60 giorni dalla comunicazione per il deposito degli stessi.

1. che, successivamente in data comunicato al Comune di Lariano con nota recepita al P

- a) che con verbale n. a Commissione sismica ha deliberato la conclusione del procedimento per decorrenza dei termini con archiviazione della richiesta di autorizzazione;
- b) che per realizzare l'opera era necessario presentare una nuova istanza in conformità alla normativa vigente.

Le eventuali rate degli oneri concessori che a tutt'oggi non fossero state corrisposte sono coperte da Polizza fidejussoria



Il sottoscritto esperto ritiene che gli immobili eseguiti non possano procedere alla richiesta di agibilità in quanto porzioni di un complesso immobiliare che, ad oggi, è privo della Autorizzazione sismica in variante, non essendo, ancora, stata presentata nuova istanza alla Regione Lazio-Genio Civile, per cui l'iter autorizzativo, necessario per chiudere i lavori, in piena legittimità, non si è concluso.

il CTU, altresì, confronta il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati e evidenzia i seguenti abusi edilizi:

Nel piano secondo si rileva:

- a) un ambiente, in ampliamento, di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto;
- b) Il lavatoio è stato soppresso per realizzare un bagno;
- c) Altezze utili diverse;

Le voci a), b), c) hanno consentito, all'attualità, la trasformazione del sottotetto, non abitabile, in un ambiente residenziale.

Considerando che i lavori non sono terminati, il sottoscritto CTU non ritiene che, una eventuale variante al P.d.C 09/09, possa essere concessa.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso residenziale privo di amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano Via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;



Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto vendita in quanto i beni pignorati non sono divisibili;

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Lariano, Via Vittoria Colonna 22, edificio B e precisamente:

- Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p 1, p 2, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.
- Box auto, in Lariano Via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Premesso quanto segue:

IL CTU ha rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lariano i seguenti titoli abilitativi che dovrebbero legittimare urbanisticamente il complesso immobiliare di cui gli immobili eseguiti sono porzione e precisamente:

- Permesso di Costruire . Comune di Lariano;
- Nulla Osta Regione Lazio-genio Civile ,
- Inizio lavori comunicazione
- SCIA, presentata dalla con la quale ai sensi dell'art.22
co.2 del DPR 380/2001, si chiedeva variante al) limitatamente a modifiche relative alla
inclinazione ed alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi
interni.

A seguito della SCIA presentata fu inviata Variante al Genio Civile:

2. che in data comunicato al Comune di Lariano ed alla

- d) che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non potessero ritenersi "modifiche non sostanziali" ma erano da considerarsi come "modifiche sostanziali" e che quindi non era ammissibile applicare il DM 16/01/1996 ma era necessario applicare il DM 14/01/2008;
- e) il riscontro di errori nei parametri geotecnici, diversi da quelli indicati nella relazione geologica;
- f) il riscontro di errori nel peso proprio dei solai 20+5 considerato uguale a 274 kg/mq contro i 310kg/mq.



Altresì raccomandava il perfezionamento della pratica con gli atti integrativi richiesti, concedendo il termine di 60 giorni dalla comunicazione per il deposito degli stessi.

2. che, successivamente in data . ha comunicato al Comune di Lariano con nota recepita al pr
- c) che con verba. ia Commissione sismica ha deliberato la conclusione del procedimento per decorrenza dei termini con archiviazione della richiesta di autorizzazione;
- d) che per realizzare l'opera era necessario presentare una nuova istanza in conformità alla normativa vigente.

Le eventuali rate degli oneri concessori che a tutt'oggi non fossero state corrisposte sono coperte da Polizza

Il sottoscritto esperto ritiene che gli immobili eseguiti non possano procedere alla richiesta di agibilità in quanto porzioni di un complesso immobiliare che, ad oggi, è privo della Autorizzazione sismica in variante, non essendo, ancora, stata presentata nuova istanza alla Regione Lazio-Genio Civile, per cui l'iter autorizzativo, necessario, per chiudere i lavori, in piena legittimità, non si è concluso.

il CTU, altresì, confronta il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati e evidenzia i seguenti abusi edilizi:

Nel piano secondo si rileva:

- a) un ambiente, in ampliamento, di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto;
- b) Il lavatoio è stato soppresso per realizzare un bagno;
- c) Altezze utili diverse;

Le voci a), b), c) hanno consentito, all'attualità, la trasformazione del sottotetto, non abitabile, in un ambiente residenziale.

Considerando che i lavori non sono terminati, il sottoscritto CTU non ritiene che, una eventuale variante al P.d.C 09/09, possa essere concessa.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è libero da persone e cose.

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità buone.

STIMA

L'area su cui insistono gli immobili pignorati in Lariano ha accesso in Via Vittoria Colonna 22 e sono serviti:
- da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotto comunale, fognature comunali, gas città, elettricità); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato), così come le zone commerciali sono reperibili nella prossimità. Gli immobili innanzi descritti sono valutati tenendo presente:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso. Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

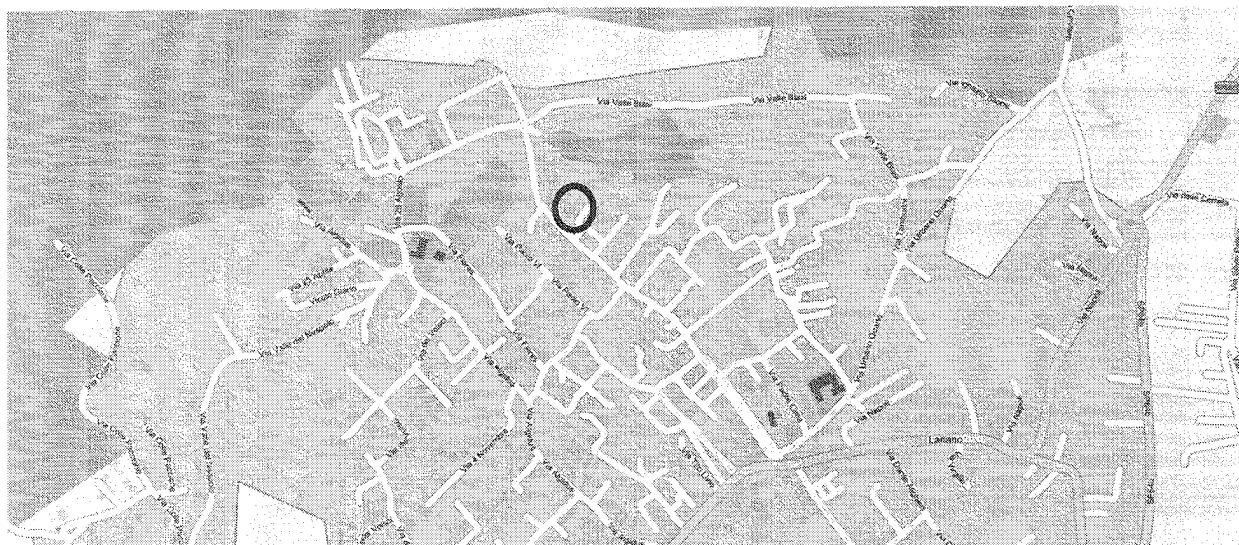
Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Area monitoraggio valutazione

Lariano – Via Vittorio Colonna 22



Valori OMI
Quotazioni vendita e locazione

19/12/23, 17:20

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: LARIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

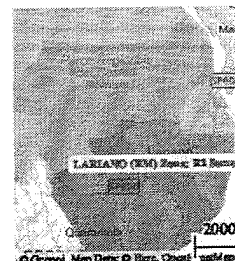
Cedice zona: B1

Microzona: 1

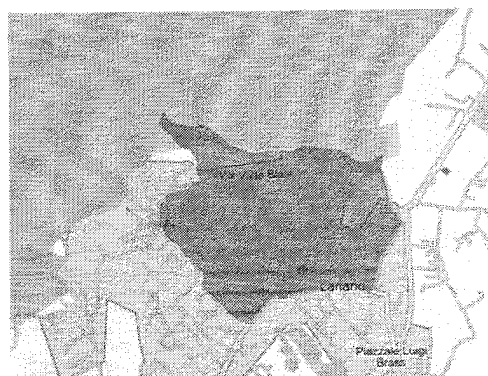
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1500 | L | 3,8 | 5,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1300 | L | 3,3 | 4,8 | L |
| Box | Normale | 600 | 900 | L | 2,3 | 3,3 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1050 | 1550 | L | 4 | 5,8 | L |



Valori Borsino immobiliare

Vendite

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni


Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 995 | Valore medio Euro 1.263 | Valore massimo Euro 1.531 | Valuta subito questo immobile |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



Affitti



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Valore minimo Euro 3,43 | Valore medio Euro 4,32 | Valore massimo Euro 5,20 |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|

Vedilo subito questo immobile

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Lariano, Via Vittoria Colonna 22, edificio B e precisamente:

- Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504(già sub14), p 1, p 2, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.
- Box auto, in Lariano Via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

Consistenza di rilievo

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Superficie uso esclusivo | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| Appartamento 1° piano | 38,40 mq | 49,22 mq | 1 | 49,22 mq | | 2,70 m | Piano1° |
| Appartamento piano Sottotetto | 38,40 mq | 35,95 mq | 0.80 | 28,76 mq | | 1,58-2,15 | Piano Sottotetto |
| Balconi 1° piano | 16,70 mq | 18,57mq | 0,35 | 6,50 mq | | | Piano 1° |
| Balconi 2° piano | 7,31 mq | 8,89 mq | 0,35 | 3,11 mq | | | Piano 2°P |
| Box auto | 16,61 mq | 19,38 mq | 0,60 | 11,63 mq | | | Piano S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 99,22 mq | | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00% | | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 99,22 mq | | | |

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **R_n** per un saggio **r_c** che definiremo saggio di capitalizzazione **V_m = R_n / r_c**

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili in condizioni normali di abitazione civile:

OMI: €/mq 3,80 - €/mq 5,50 da cui valore medio €/mq mese 4,65;

Borsino Immobiliare: €/mq 3,43 - €/mq 5,20 da cui valore medio €/mq mese 4,32

Il canone mensile per un immobile dalle caratteristiche e dalle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese $[(4,65+4,32) / 2] \times \text{mq } 99,22 = \text{€/mese } 445,00$

che si arrotonda ad €/mese 450,00.

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

| Spese | |
|----------------------|---------------|
| Manutenzione | 2,00% |
| Perpetuità | 1,50% |
| Assicurazioni | 1,00% |
| Sfitti/inesigibilità | 2,50% |
| Amministrazione | 1,00% |
| Registrazione | 2,00% |
| Totale | 10,00% |

IMU

Considerando che chi compra questo tipo di immobile lo compra come pertinenza per sé e per la propria famiglia lo si può ritenere esente da IMU

per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese

$(\text{€ } 450,00 \times 12 \text{ mensilità}) - (\text{€ } 5.400,00 \times 10\%) =$

$\text{€ } 5.400,00 - \text{€ } 540,00 = \text{€ } 4.860,00$; (reddito netto).

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2023, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI: $[12 \times (\text{€ } 3,80 + 5,50) / (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.500,00)] = 4,464\%$

Borsino quotazioni: $[12 \times (\text{€ } 3,43 + 5,20) / (\text{€ } 995,00 + \text{€ } 1.531,00)] = 4,10\%$

Saggio medio = $(4,464\% + 4,10\%) / 2 = 4,282\%$

Valore immobile = $\text{Reddito netto} / \text{rc} = \text{€ } 4.860,00 / 4,282\% = \text{€ } 113.498,37$

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

37



Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

per $K1 = 0,5$; $K2 = 0,4$ (piano primo)

da cui avremo $(0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

$$\text{OMI} = \text{€/mq } 1.000,00 + (\text{€/mq } 1.500,00 - \text{€/mq } 1.000,00) \times 0,425 = \text{€/mq } 1.212,50$$

$$\text{Borsino Immobiliare} = \text{€/mq } 995,00 + (\text{€/mq } 1.531,00 - \text{€/mq } 995,00) \times 0,425 = \text{€/mq } 1.222,80$$

Valore medio di mercato

$$(\text{€/mq } 1.212,50 + \text{€/mq } 1.222,80) / 2 = \text{€/mq } 1.217,65$$

che si arrotonda ad €/mq 1.218,00 (valore di mercato unitario nella stima sintetica);

per cui avremo:

$$\text{mq } 99,22 \times \text{€/mq } 1.218,00 = \text{€ } 120.849,96 \quad \text{da cui}$$

$$(\text{€ } 113.498,37 + \text{€ } 120.849,96) : 2 = \text{€ } 117.174,17$$

A detrarre:

Gli oneri sono presunti

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. oneri tecnici agibilità | € 1.200,00 |
| 2. oneri per conclusioni lavori | € 1.500,00 |
| sommano | € 2.700,00 |

da cui avremo:

$$\text{€ } 117.174,17 - \text{€ } 2.700,00 = \text{€ } 114.474,17 \text{ (valore più probabile di mercato).}$$

Il valore più probabile di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 114.474,17 che si arrotonda ad € 115.000,00 (Centoquindicimila).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Bene N° 1 Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504 (già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.

Bene N° 2 Box auto, in Lariano via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3 dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p S1, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;



1. Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto vendita in quanto i beni pignorati non sono divisibili;
2. Per gli immobili eseguiti non è possibile procedere alla richiesta di agibilità in quanto queste sono porzioni di un complesso immobiliare che, ad oggi, è privo della Autorizzazione sismica in variante, non essendo, ancora, stata presentata nuova istanza alla Regione Lazio-Genio Civile, per cui l'iter autorizzativo, necessario per chiudere i lavori, in piena legittimità, non si è concluso.
3. Il CTU fa presente di aver rilevato i seguenti abusi:

Nel piano secondo si rileva:

- a) *un ambiente, in ampliamento, di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto;*
- b) *Il lavatoio è stato soppresso per realizzare un bagno;*
- c) *Altezze utili diverse;*

Le voci a), b), c) hanno consentito, all'attualità, la trasformazione del sottotetto, non abitabile, in un ambiente residenziale.

il sottoscritto CTU non ritiene che, una eventuale variante al P.d.C. possa essere concessa.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

Non si rilevano altre particolarità da segnalare.

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.

Velletri, li 10/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Lariano, Via Vittoria Colonna 22, edificio B e precisamente:

- Appartamento, in Lariano Via Vittoria Colonna n.22, Edificio B, interno 4B, ubicato al piano primo ed al piano sottotetto, composto al 1° piano da soggiorno, cucina, camera, bagno e balconi, al 2° piano da soffitta, lavatoio, ripostiglio e balconi; censito nel NCEU al foglio 9 particella 3080 sub 504 (già sub14), p.1°, p.2°, catg. A/2, cl.3, vani 3,5 R.C. 298,25; confinante con vano scala e con appartamenti contraddistinti con il numero 5B e 6B, salvo altri.
- Box auto, in Lariano Via Vittoria Colonna n. 22 ubicato al piano primo seminterrato, int.3, dalla superficie di mq 16; censito al NCEU al foglio 9, particella 3080 sub 26, p 51, catg. C/6, cl. 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 21, R.C. 42,97; confinante con area di manovra e con box contraddistinti con il n.2 e 4, salvo altri;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire rilasciata in data _____ dal Comune di Lariano;
- Nulla Osta Regione Lazio-genio Civile
- Inizio lavori _____ comunicazione _____
- SCIA, presentata dalla _____ i sensi dell'art.22 co.2 del DPR 380/2001, si chiedeva variante al _____ limitatamente a modifiche relative alla inclinazione ed alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Si fa rilevare che la Regione Lazio-Genio Civile con verbale _____ ha deliberato la conclusione del procedimento per decorrenza dei termini di presentazione dell'integrazione richieste con conseguente archiviazione della richiesta di autorizzazione sismica, per cui sarà necessario presentare una nuova istanza in conformità alla normativa vigente, in mancanza non si potranno chiudere i lavori, per cui non sarà possibile presentare richiesta di agibilità degli immobili.

La verifica urbanistica rileva i seguenti abusi nel piano secondo:

- a) _____ un ambiente, in ampliamento, di altezza media pari a mt. 1,58 ricavato nel sottotetto;
- b) Il lavatoio è stato soppresso per realizzare un bagno con conseguente mutamento di destinazione d'uso;
- c) Altezze utili diverse;

Il sottoscritto non ritiene possibile sanare gli abusi edilizi.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è libero da persone e cose.

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idonee alla residenza.

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



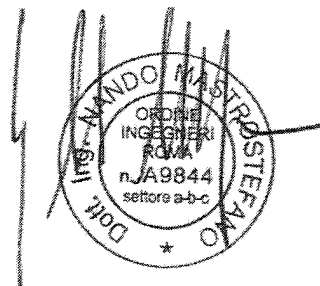
Tribunale di Velletri
Es.Im.256/2023
Olympia SPV s.r.l. c.to Xxxxxx Xxxx

**Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 115.000,00
(centoquindicimila/00) valore più probabile di mercato"**

20/12/2023

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano



Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

41



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO DI VENDITA

| Bene n.1 | | Prezzo a base d'asta € 115.000,00 | |
|---------------------|---|-----------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Appartamento: Lariano (RM) -Via Vittoria Colonna 22 - edificio B -piano 1°-2°--int. n.4B Box Auto: Lariano (RM) -Via Vittoria Colonna 22 -piano S1-int. n.3 | | |
| Diritto reale: | Piena proprietà dell'esecutato | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento: Abitazione tipo civile Fg 9. p.lla 3080 sub. 504 ctg. A2- classe 3, 3,5 vani - sup. cat.le 76 mq - escluso esterno mq 69 R.C. € 298,25; Box auto: Fg 9. p.lla 3080 sub. 26 ctg. C/6- classe 4, Consistenza mq 16,00 - sup. cat.le 21 mq -R.C. € 42,97; | Consistenza ragguagliata | 99,22 mq |
| Stato conservativo: | Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idoneo all'uso. | | |
| Descrizione: | <p>Gli immobili sono siti in Lariano (RM), Via Vittoria Colonna 22 -Edificio B int.4B-piano 1° e 2°(appartamento)-int.3 piano S1(box auto).</p> <p>Gli immobili sono porzioni di complesso immobiliare che si articola in tre moduli A-B-C.</p> <p>L'area di intervento è posta perimetralmente alla strada comunale Via Vittoria Colonna, che collega Via Valle Blasi con Via Roma.</p> <p>L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.</p> <p>La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella vicina Via Roma, nel Centro urbano del Comune di Lariano</p> <p>Immobili eseguiti in edifici pluripiano e plurifamiliare.</p> <p>I moduli abitativi A, B, C sono realizzati: con fondazioni continue in c.a. struttura verticale in c.a.; con struttura orizzontale con solaio in laterocemento</p> <p>L'appartamento pignorato è sito all'int.4B dell'edificio B che a sua volta costituisce un modulo abitativo dei tre realizzati esclusivamente ad uso residenziale composta da n. 15 unità abitative che si distribuiscono su più livelli: piano S1-Terra-1°piano-sottotetto e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ n.9 appartamenti al P. terra e i restanti n.6 al piano primo.✓ di questi 15 appartamenti: 2 al P.T. e 4 al P.1° sono a loro volta comunicanti con scala interna al soprastante piano sottotetto non abitabile, tra i quali l'appartamento eseguito. <p>Il box auto pignorato è sito al n.3 del p. interrato ove sono ubicati locali destinati a box auto e cantine, queste ultime comunicanti con scala interna con gli appartamenti di riferimento al p. terra.</p> <p>L'accesso al piano interrato e ai relativi box auto avviene dall'unica rampa carrabile.</p> <p>Si rileva che gli immobili pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ sono ubicati in Via Vittoria Colonna, all'altezza del civico n. 22, edificio B, Piano Terra e 1°Piano, sottotetto;✓ si accede all'immobile, dal civico 22 ove un cancelletto in ferro consente l'accesso ad un vialetto pedonale, percorrendo il quale si raggiunge la scala che conduce al portone di accesso dell'appartamento eseguito.✓ Il box auto sito all'int.3 si raggiunge attraverso un passo carraio delimitato da chiusura in ferro.✓ L'appartamento è confinante con intt. 5b, 6b, vano scala, salvo altri;✓ Il box auto è confinante con intt. 2 e 4 ed area di manovra, salvo altri. <p>L'appartamento:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ è dotato di impianto idrico-sanitario comunale, di impianto elettrico,✓ è dotato di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a condensazione a gas;✓ è suscettibile di allaccio al gas metano;✓ è dotato di uno split con inverter nel soggiorno; <p>si rileva:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ che gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera; | | |

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



