

# **TRIBUNALE DI VELLETRI**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 362/2023**

**PROMOSSA DA: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per essa la procuratrice mandataria\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.**

**CONTRO : \*\*\*\*Omissis\*\*\*\***

**G. E.: Dott. Enrico Colognesi**

**Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Claudia Casciotti**

## SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa .....	3
02. Descrizione del bene .....	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	5
04. Dati identificativi catastali.....	6
05. Titoli di proprietà.....	6
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	7
08. Regolarità amministrativa del bene.....	7
09. Usi Civivi.....	9
10. Disponibilità dell'immobile.....	9
11. Oneri condominiali.....	9
12. Confini dell'immobile.....	9
13. Convenzione matrimoniale.....	9
14. Dati ipocatastali .....	10
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	10
16. Valutazione dell'immobile.....	10
17. Criteri di formazione dei lotti.....	11
18. Schema riassuntivo perizia .....	11
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	12
20. Bozza per decreto di trasferimento .....	16
21. Allegati.....	19

## **TRIBUNALE DI VELLETRI**

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Enrico Colognesi Esecuzione Immobiliare n° 362/2023 promossa dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per essa la procuratrice mandataria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

La sottoscritta Geom. Claudia Casciotti, residente a Velletri (RM) in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 11214, veniva nominata CTU nella procedura esecutiva in epigrafe in data 14/11/2023 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima del bene, il G.E. dispone alla scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

### **01. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per essa la procuratrice mandataria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile di piena proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sito in Velletri (RM) in Piazza Dionisio Pagnoncelli n. 27 e precisamente: *“appartamento sito al piano secondo della scala A, distinto con il numero interno tre, composto da quattro vani ed accessori, confinate con appartamento interno quattro, detta piazza, vano scala, salvo se altri o varianti”*. *Detta unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio M.U., Particella 365, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5 rendita catastale € 721,75.*

Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

### **02. Descrizione del bene**

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico del Comune di Velletri (RM) in Piazza Dionisio Pagnoncelli al civico n. 27 ed è composto da un appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della scala “A” individuato con il numero interno 3, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su cinque piani fuori terra privo di ascensore.

L'accesso al fabbricato denominato scala "A" avviene dal civico n. 27 di suddetta Piazza, attraverso un passo carrabile che si collega con il cortile interno ad uso comune con l'adiacente fabbricato.

Da suddetto cortile attraverso portone condominiale e vano scala si accede all'appartamento staggito posto al piano secondo del fabbricato individuato alla scala "A".

L'immobile come da visure catastali allegata è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio M.U., Particella 365, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5, Rendita Catastale € 721,75.

**Proprietà:** \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha acquisito la quota dell'intero in nuda proprietà ed in regime di separazione dei beni, dell'immobile oggetto di stima, in virtù di Atto di Vendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Velletri (RM) del 24/02/2000, Rep. n. 53380 Raccolta n. 16985 trascritto in data 02/03/2000 ai nn. 886/613 da potere della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si segnala ricongiungimento di usufrutto in morte della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* avvenuta in data 08/11/2004 come si evince da atto mortis causa trascritto ai nn. 2688/1772 in data 09/05/2005.

**Confinanti:** L'appartamento posto al piano secondo della sala "A" individuato con l'interno numero tre, confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli, s.a.

**Consistenze da rilievo:** In data 05/03/2024 è stato eseguito l'accesso presso il bene pignorato, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto di valutazione, come da planimetria da rilievo e da documentazione fotografica allegata, è composto da: - ingresso, quattro camere, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, W.C., per una superficie utile totale ad uso residenziale di mq. 97,00 ed altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi per una superficie utile totale di mq. 15,80 che nel dettaglio risultano così composti: - balcone esposto a Nord-Est (affaccio su cortile interno) di mq. 2,20; - balcone esposto a Nord-Ovest (distacco su Via Paolina) di mq. 3,75; - balcone esposto a Sud (affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) di mq. 9,85.

Destinazione	Superficie utile	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
--------------	------------------	------------------------	--------------------------

Appartamento piano II interno 3 scala A	mq. 97,00	1,00	mq. 97,00
“ “ “ balcone esposto a Nord-Est	mq. 2,20	0,30	mq. 0,66
“ “ “ balcone esposto a Nord-Ovest	mq. 3,75	0,30	mq. 1,12
“ “ “ balcone esposto a Sud	mq. 3,60 **	0,30	mq. 1,08
<b>Totale</b>			<b>Mq. 99,86</b>

\*\* La superficie utile da rilievo del balcone esposto a Sud (affaccio su P.zza Dionisio Pagnoncelli) è di mq. 9,85, ma a tale superficie sono stati detratti mq. 6,25 in quanto realizzati in difformità al progetto e dal quale si ottiene la superficie autorizzata di mq. 3,60 che sarà oggetto di stima.

### 03. Caratteristiche costruttive e finiture

#### 3a – Dell'intero fabbricato:

- *Fondazioni:* costituite da ossatura portante in cemento armato a gabbia completa, su plinti di fondazione con interposti solai del tipo misto in c.a. e laterizio, gettanti in opera.
- *Strutture verticali:* le murature di tamponamento sono a cassa vuota in laterizi forati e dello stesso materiale sono i divisori interni;
- *Strutture orizzontali:* con solai realizzati in opera con travetti in conglomerato;
- *Copertura:* a terrazzo praticabile;
- *Pareti esterne:* con finitura ad intonaco e pittura.

#### 3b – Interne dell'appartamento:

- *Imp. termico:* impianto autonomo con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio verniciati;
- *Infissi interni:* porte in legno tamburato, di cui alcune parzialmente vetrate, oltre ad una porta a soffietto in pvc per il locale W.C.;
- *Infissi esterni:* finestre con struttura in legno e vetri, ed avvolgibili in pvc;
- *Pavimentazione interna:* in marmettoni, gres, ceramica e monocottura;
- *Pareti interne:* in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;
- *Pavimentazione balconi:* in gres rosso 7,5x15 cm;
- *Ringhiere balconi:* realizzate con struttura in ferro, verniciate a smalto ed intervallate da pannelli in vetro armato, in pessimo stato di manutenzione;

- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;
- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;
- *Impianto elettrico*: parzialmente sfilabile e non risulta a norma di legge;
- *Smaltimento acque reflue*: collegato alla fognatura pubblica;

#### **04. Dati identificativi catastali**

Il bene oggetto di valutazione è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM), al Foglio M.U. Particella 365, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5 Rendita Catastale € 721,55.

Premesso che, l'appartamento pignorato è censito ed individuabile con il giusto identificativo catastale, si precisa che il Mappale (P.lla 365) risulta correlato ai Terreni con le Particelle 367, 369, 1576, 2126, 2127, ma non risulta l'allineamento con il Catasto Terreni.

#### **05. Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- **Titolari**: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha acquisito la quota dell'intero in nuda proprietà ed in regime di separazione dei beni, dell'immobile oggetto di stima, in virtù di Atto di Vendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Velletri (RM) del 24/02/2000, Rep. n. 53380 Raccolta n. 16985 trascritto in data 02/03/2000 ai nn. 886/613 da potere della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

*Da quanto contenuto nella Certificazione notarile sostituiva, si evidenzia quanto segue:*

- Si segnala ricongiungimento di usufrutto in morte \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* avvenuta in data 08/11/2004 come si evince da atto mortis causa trascritto ai nn. 2688/1772 in data 09/05/2005;
- In riferimento alla provenienza in capo alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

#### **06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

#### **07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria**

• **Iscrizione nn. 2358/530 del 23/04/2008** - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2008 numero di repertorio 56075/13629 Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima.

• **Trascrizione nn. 5702/4136 del 30/10/2023** – nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/10/2023 numero di repertorio 5176 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri (RM), a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima.

#### **08. Regolarità amministrativa del bene**

La scrivente al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri (RM) e dopo aver visionato l'intera pratica edilizia ne ha estratto copia.

Esaminata la documentazione in atti si è potuto accertare che per la realizzazione del complesso edilizio sito in Piazza Pagnoncelli e Via Paolina (già al mappale n. 365/parte, 366, 367, 369, 1576) e più precisamente del fabbricato denominato Palazzina "A" di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, il Comune di Velletri vista la domanda presentata dal Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha rilasciato in data 18/12/1959 con Licenza n. 2367 "*Nulla osta per esecuzione lavori Edili*", inoltre per la prosecuzione dei lavori sono state rilasciate le seguenti Licenze in rinnovo: Licenza n. 2487 del 19/08/1960, Licenza n. 2639 del 08/04/1961 e Licenza n. 2854 del 18/01/1962.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima.

#### Da tale verifica è emerso quanto segue:

- nella tavola relativa al "Piano Tipo" allegata al grafico progettuale autorizzato vengono rappresentati graficamente numero tre appartamenti per piano con la seguente annotazione "appartamenti eventualmente abbinabili o scomponibili", mentre in sede di sopralluogo si è potuto rilevare che sono stati realizzati numero due appartamenti per piano.

- l'appartamento staggito rispetto a quanto autorizzato presenta una maggior superficie e una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto presumibilmente in sede di realizzazione è stata

utilizzata una parte della superficie prevista da progetto per il terzo appartamento (mai realizzato), per tali modifiche non risulta presentata alcuna Variante in corso d'opera.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione di quanto sopra esposto, a parere della scrivente sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne, i cui costi verranno detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16. "Valutazione dell'immobile", e che saranno a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle difformità.

Relativamente ai balconi dal raffronto eseguito tra il grafico autorizzato e la planimetria da rilievo è emerso quanto segue:

1) i due balconi esposti a Nord-Est ed a Nord-Ovest da rilievo presentano una superficie minore rispetto a quella autorizzata, e precisamente: - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Est è di mq. 2,20 mentre la superficie autorizzata è di mq. 2,50; - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Ovest è di mq. 3,75 mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,90.

2) In merito al balcone esposto a Sud (con affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) in sede di sopralluogo è stata riscontrata una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, ovvero la superficie utile da rilievo del balcone è di mq. 9,85, mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,60, pertanto i restanti mq. 6,25 risultano realizzati in difformità al progetto e ne consegue che allo stato attuale lo stesso risulta parzialmente difforme.

Premesso che, per difformità similari attualmente la Normativa Vigente non ne prevede la regolarizzazione e che non è ipotizzabile il ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione della porzione di balcone non autorizzato, in quanto a parere della scrivente tale intervento risulterebbe invasivo, oneroso e difficoltoso.

Per tali motivazioni, in merito alla parziale difformità del balcone che attualmente risulta non regolarizzabile, come già riportato al Capitolo 1, ai fini della stima la scrivente ha detratto dalla superficie da rilievo quella non autorizzata, ottenendo la superficie di mq. 3,60 che sarà oggetto di valutazione.

Dall'esame della documentazione in atti, risulta che in data 29/03/1963 Protocollo n. 2159/91 l'ufficio Igiene del Comune di Velletri ha rilasciato il Certificato di Abitabilità, inoltre risulta che in data 21/11/1963 è stata presentata la planimetria catastale dell'appartamento staggito che corrisponde con l'attuale rilievo.

#### **09. Usi civici**

In sede di accesso agli atti, si è potuto accertare che l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio M.U. Particella 365 non risulterebbe gravato da Usi Civici in quanto ricadente nel centro storico.

#### **10. Disponibilità dell'immobile**

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata.

#### **11. Oneri condominiali**

In data 06/03/2024 la scrivente ha richiesto all'Amministratore di Condominio dello stabile sito in Piazza Dionisio Pagnoncelli 27/A, l'estratto degli oneri condominiali gravanti sull'immobile oggetto di stima di proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, e da quanto comunicato a mezzo Pec alla data del 31/03/2024 risulta un importo residuo da versare pari ad € 488,47.

#### **12. Confini dell'immobile**

L'appartamento posto al piano secondo della sala "A" individuato con l'interno numero tre, confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli, s.a.

#### **13. Convenzione matrimoniale**

Come riportato all'Art. 6 dell'Atto di Vendita a rogito del Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Notaio in Velletri (RM), del 24/02/2000 Repertorio n. 53380 Raccolta n. 16985, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* al momento della stipula ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni perché separata legalmente.

#### 14. Dati ipocatastali

- Iscrizione nn. 2358/530 del 23/04/2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2008 numero di repertorio 56075/13629 Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima.
- Trascrizione nn. 5702/4136 del 30/10/2023 – nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/10/2023 numero di repertorio 5176 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri (RM), a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima.

#### 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

#### 16. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo per l'immobile, ed è stato valutato in €/mq. **1.200,00** applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene:

Destinazione	Superficie convenzionale	Valore €/mq.	Coefficiente	Valore euro
Appartamento P. II int. n. 3 scala A	mq. 97,00	1.200,00	1,00	€ 116.400,00
“ “ balcone esposto a N-E	mq. 0,66	1.200,00	1,00	€ 792,00
“ “ balcone esposto a N-O	mq. 1,12	1.200,00	1,00	€ 1.344,00
“ “ balcone esposto a Sud	mq. 1,08	1.200,00	1,00	€ 1.296,00

<b>Totale generale</b>				€ 119.832,00
------------------------	--	--	--	--------------

Il valore stimato per la piena proprietà è pari ad € **119.832,00 (a)**, ma come già anticipato al capitolo 08. “Regolarità amministrativa del bene”, alla sopracitata valutazione verranno detratti i costi necessari per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne, e così di seguito stimati:

- Sanzione pecuniaria .....€ **1.000,00 (b)**
- Diritti di segreteria o istruttoria ..... € **100,00 (c)**.
- Onorario tecnico per redazione CILA.....€ **1.200,00 (d)**.

Pertanto il valore del bene a base d’asta, decurtato di suddetti costi, è il seguente:

$$(a. € 119.832,00 - b. € 1.000,00 - c. € 100,00 - d € 1.200,00) =$$

**Per un totale pari ad € 117.532,00**

N.B.: i costi sopra riportati ( $b+c+d$ ) sono stati detratti dal valore di stima pertanto saranno a carico dell’eventuale acquirente che dovrà provvedere all’esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle difformità interne.

### 17. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell’immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

### 18. Schema riassuntivo perizia

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 362/2023</b>	
<b>Promossa da:</b>	<b>****Omissis**** per essa la procuratrice mandataria ****Omissis****</b>
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<b>Dott. Enrico Colognesi</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>Geom. Claudia Casciotti</b>
<b>Custode</b>	<b>Avv. Elisa Gnani</b>
<b>Lotto unico</b>	<b>Prezzo a base d’asta per la piena proprietà: € 117.532,00</b>
<b>Comune</b>	<b>Velletri (RM)</b>
<b>Indirizzo</b>	<b>Piazza Dionisio Pagnoncelli n. 27 Scala “A”</b>

**IMMOBILE:**

Appartamento posto al piano secondo della Scala "A" individuato con l'interno n. 3	X
--	---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
M.U.	365	4	6,5 vani	A/2	4	€ 721,75

**DESCRIZIONE SINTETICHE DEL BENE:**

Appartamento posto al piano secondo della scala "A" interno n. 3	<b>Superfici utili da rilievo:</b> - appartamento ad uso residenziale per una superficie utile totale di mq. 97,00 ed altezza di mt. 2,95, e tre balconi per una superficie utile totale di mq. 15,80.						
Titoli Autorizzativi	Licenza Edilizia n. 2367 rilasciata in data 18/12/1959						
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	X	<i>Scadente</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	X	<i>Scadente</i>
Impianto elettrico	<i>Non a norma</i>	X					
Impianto idrico	<i>Funzionante</i>	X					
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Occupato</i>	X	
Ascensore	<i>Si</i>		<i>No</i>	X			

**19. Riepilogo commerciale per la pubblicità**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 362/2023</b>	
<b>C.T.U.</b>	Geom. Claudia Casciotti
<b>Lotto unico</b>	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 117.532,00
<b>Indirizzo</b>	Piazza Dionisio Pagnoncelli n. 27 Scala A - Velletri (RM)

**DIRITTI:** L'immobile in oggetto è di piena proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento per civile abitazione
<b>Stato conservativo</b>	Sufficiente
<b>Descrizione sintetica</b>	Appartamento posto al piano secondo della Scala "A" individuato con il numero interno 3, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso, quattro camere, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, W.C., e tre balconi.

## RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

**Lotto unico** – Piena proprietà di appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della scala “A” individuato con il numero interno 3, ubicato nel centro storico del Comune di Velletri (RM) in Piazza Dionisio Pagnoncelli al civico n. 27 e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su cinque piani fuori terra privo di ascensore. L’accesso al fabbricato denominato scala “A” avviene dal civico n. 27 di suddetta Piazza, attraverso un passo carrabile che si collega con il cortile interno ad uso comune con l’adiacente fabbricato. Da suddetto cortile attraverso portone condominiale e vano scala si accede all’appartamento staggito posto al piano secondo del fabbricato individuato alla scala “A”.

Da rilievo l’appartamento staggito è composto da: - ingresso, quattro camere, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, W.C., per una superficie utile totale ad uso residenziale di mq. 97,00 ed altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi per una superficie utile totale di mq. 15,80 che nel dettaglio risultano così composti: - balcone esposto a Nord-Est (affaccio su cortile interno) di mq. 2,20; - balcone esposto a Nord-Ovest (distacco su Via Paolina) di mq. 3,75; - balcone esposto a Sud (affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) di mq. 9,85. L’immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio M.U., Particella 365, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5, Rendita Catastale € 721,75. L’appartamento pignorato confina con vano scala, appartamento individuato con l’interno numero quattro, affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli, s.a.

In merito alla Regolarità Amministrativa, si è potuto accertare che per la realizzazione del complesso edilizio sito in Piazza Pagnoncelli e Via Paolina (già al mappale n. 365/parte, 366, 367, 369, 1576) e più precisamente del fabbricato denominato Palazzina “A” di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima, il Comune di Velletri vista la domanda presentata dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha rilasciato in data 18/12/1959 con Licenza n. 2367 “Nulla osta per esecuzione lavori Edili”, inoltre per la prosecuzione dei lavori sono stati rilasciate le seguenti Licenze in rinnovo: Licenza n. 2487 del 19/08/1960, Licenza n. 2639 del 08/04/1961 e Licenza n. 2854 del 18/01/1962.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima e da tale verifica è emerso quanto segue:

- nella tavola relativa al "Piano Tipo" allegata al grafico progettuale autorizzato vengono rappresentati graficamente numero tre appartamenti per piano con la seguente annotazione "appartamenti eventualmente abbinabili o scomponibili", mentre in sede di sopralluogo si è potuto rilevare che sono stati realizzati numero due appartamenti per piano.

- l'appartamento staggito rispetto a quanto autorizzato presenta una maggior superficie e una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto presumibilmente in sede di realizzazione è stata utilizzata una parte della superficie prevista da progetto per il terzo appartamento (mai realizzato), per tali modifiche non risulta presentata alcuna Variante in corso d'opera.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione di quanto sopra esposto, a parere della scrivente sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e saranno a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle difformità.

Relativamente ai balconi dal raffronto eseguito tra il grafico autorizzato e la planimetria da rilievo è emerso quanto segue:

1) i due balconi esposti a Nord-Est ed a Nord-Ovest da rilievo presentano una superficie minore rispetto a quella autorizzata, e precisamente: - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Est è di mq. 2,20 mentre la superficie autorizzata è di mq. 2,50; - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Ovest è di mq. 3,75 mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,90.

2) In merito al balcone esposto a Sud (con affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) in sede di sopralluogo è stata riscontrata una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, ovvero la superficie utile da rilievo del balcone è di mq. 9,85, mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,60, pertanto i restanti mq. 6,25 risultano realizzati in difformità al progetto e ne consegue che allo stato attuale lo stesso risulta parzialmente difforme. Premesso che, per difformità similari attualmente la Normativa Vigente non ne prevede la regolarizzazione e che non è ipotizzabile il ripristino dello

stato dei luoghi tramite la demolizione della porzione di balcone non autorizzato, in quanto a parere della scrivente tale intervento risulterebbe invasivo, oneroso e difficoltoso. Per tali motivazioni, in merito alla parziale difformità del balcone che attualmente risulta non regolarizzabile, ai fini della stima la scrivente ha detratto dalla superficie da rilievo quella non autorizzata, ottenendo la superficie di mq. 3,60 che è stata oggetto di valutazione. Dall'esame della documentazione in atti, risulta che in data 29/03/1963 Protocollo n. 2159/91 l'ufficio Igiene del Comune di Velletri ha rilasciato il Certificato di Abitabilità, inoltre risulta che in data 21/11/1963 è stata presentata la planimetria catastale dell'appartamento staggito che corrisponde con l'attuale rilievo. Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

**Vendita non soggetta ad IVA**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 117.532,00**

Tanto doveva la sottoscritta riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

**Velletri, 28 maggio 2024**

(Geom. Claudia Casciotti)

## 20. Bozza per decreto di trasferimento

### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

**Lotto unico** – Piena proprietà di appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della scala “A” individuato con il numero interno 3, ubicato nel centro storico del Comune di Velletri (RM) in Piazza Dionisio Pagnoncelli al civico n. 27 e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su cinque piani fuori terra privo di ascensore. L’accesso al fabbricato denominato scala “A” avviene dal civico n. 27 di suddetta Piazza, attraverso un passo carrabile che si collega con il cortile interno ad uso comune con l’adiacente fabbricato. Da suddetto cortile attraverso portone condominiale e vano scala si accede all’appartamento staggito posto al piano secondo del fabbricato individuato alla scala “A”. Da rilievo l’appartamento staggito è composto da: - ingresso, quattro camere, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, W.C., per una superficie utile totale ad uso residenziale di mq. 97,00 ed altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi per una superficie utile totale di mq. 15,80 che nel dettaglio risultano così composti: - balcone esposto a Nord-Est (affaccio su cortile interno) di mq. 2,20; - balcone esposto a Nord-Ovest (distacco su Via Paolina) di mq. 3,75; - balcone esposto a Sud (affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) di mq. 9,85. L’immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio M.U., Particella 365, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5, Rendita Catastale € 721,75. L’appartamento pignorato confina con vano scala, appartamento individuato con l’interno numero quattro, affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli, s.a. In merito alla Regolarità Amministrativa, si è potuto accertare che per la realizzazione del complesso edilizio sito in Piazza Pagnoncelli e Via Paolina (già al

mappale n. 365/parte, 366, 367, 369, 1576) e più precisamente del fabbricato denominato Palazzina “A” di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima, il Comune di Velletri vista la domanda presentata dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha rilasciato in data 18/12/1959 con Licenza n. 2367 “Nulla osta per esecuzione lavori Edili”, inoltre per la prosecuzione dei lavori sono stati rilasciate le seguenti Licenze in rinnovo: Licenza n. 2487 del 19/08/1960, Licenza n. 2639 del 08/04/1961 e Licenza n. 2854 del 18/01/1962. Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale e la planimetria da rilievo dell’immobile oggetto di stima e da tale verifica è emerso quanto segue:

- nella tavola relativa al “Piano Tipo” allegata al grafico progettuale autorizzato vengono rappresentati graficamente numero tre appartamenti per piano con la seguente annotazione “appartamenti eventualmente abbinabili o scomponibili”, mentre in sede di sopralluogo si è potuto rilevare che sono stati realizzati numero due appartamenti per piano.

- l’appartamento staggito rispetto a quanto autorizzato presenta una maggior superficie e una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto presumibilmente in sede di realizzazione è stata utilizzata una parte della superficie prevista da progetto per il terzo appartamento (mai realizzato), per tali modifiche non risulta presentata alcuna Variante in corso d’opera.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione di quanto sopra esposto, a parere della scrivente sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria per difformità interne, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e saranno a carico dell’eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all’esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle difformità.

Relativamente ai balconi dal raffronto eseguito tra il grafico autorizzato e la planimetria da rilievo è emerso quanto segue:

1) i due balconi esposti a Nord-Est ed a Nord-Ovest da rilievo presentano una superficie minore rispetto a quella autorizzata, e precisamente: - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Est è di mq. 2,20 mentre la superficie autorizzata è di mq. 2,50; - la superficie utile da rilievo del balcone esposto a Nord-Ovest è di mq. 3,75 mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,90.

2) In merito al balcone esposto a Sud (con affaccio su Piazza Dionisio Pagnoncelli) in sede di sopralluogo è stata riscontrata una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, ovvero la superficie utile da rilievo del balcone è di mq. 9,85, mentre la superficie autorizzata è di mq. 3,60, pertanto i restanti mq. 6,25 risultano realizzati in difformità al progetto e ne consegue che allo stato attuale lo stesso risulta parzialmente difforme.

Premesso che, per difformità similari attualmente la Normativa Vigente non ne prevede la regolarizzazione e che non è ipotizzabile il ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione della porzione di balcone non autorizzato, in quanto a parere della scrivente tale intervento risulterebbe invasivo, oneroso e difficoltoso. Per tali motivazioni, in merito alla parziale difformità del balcone che attualmente risulta non regolarizzabile, ai fini della stima la scrivente ha detratto dalla superficie da rilievo quella non autorizzata, ottenendo la superficie di mq. 3,60 che è stata oggetto di valutazione. Dall'esame della documentazione in atti, risulta che in data 29/03/1963 Protocollo n. 2159/91 l'ufficio Igiene del Comune di Velletri ha rilasciato il Certificato di Abitabilità, inoltre risulta che in data 21/11/1963 è stata presentata la planimetria catastale dell'appartamento staggito che corrisponde con l'attuale rilievo. Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

## **21. Allegati:**

- Atto di Vendita a rogito Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 24/02/2000 Rep. n. 53380/16985;
- Estratto di mappa 1:1000;
- Visura storica dell'appartamento;
- Planimetria catastale dell'appartamento;
- Denuncia opere edili del 15/12/1959
- Comunicazione di inizio lavori presentato in data 07/01/1960;
- Licenza Edilizia n. 2367 del 18/12/1959 e successive Licenze in rinnovo;
- Grafico progetto autorizzativo – Piano Terra – Ammezzato;
- Grafico progetto autorizzativo – Piano Tipo;
- Grafico progetto autorizzativo – Copertura;
- Grafico progetto autorizzativo – Sezione Trasversale;
- Comunicazione di inizio e fine lavori presentato in data 18/01/1963;
- Certificato di collaudo statico del 08/01/1963;
- Certificato di inizio e fine lavori rilasciato in data 08/03/1963;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 29/03/1963 Protocollo n. 2159/91;
- Regolamento di condominio;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Tavola n. 1 “Planimetria appartamento da rilievo”.