

32

_____ OMISSIS _____

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmen-	
te al Fg. 8 P. lle 11-12-13.	

proprietà dell'esecutato ██████████ per una quota di possesso pari al 100%

Le unità immobiliari ampiamente descritte in precedenza risultano attualmente libere , nella disponibilità dell'esecutato titolare del diritto di possesso indicato in precedenza.*****

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmente al Fg.8 P.lla 5-6-10-290

proprietà dell'esecutato ██████████ per una quota di possesso pari al 100% *****

Le unità immobiliari ampiamente descritte in precedenza risultano attualmente libere , nella disponibilità dell'esecutato titolare del diritto di possesso indicato in precedenza.*****

OPUSSCO

ceduto in locazione con regolare contratto trascritto presso

l'agenzia delle Entrate con scadenza naturale al 01/04/2013.**

QUESITO N°11 *****

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

In relazione alle unità imm.ri , contemplate nel procedimento esecutivo di cui agli atti .*****

Collocate in parte all'interno dell'area Urbana del Comune di GrottaFerrata ed in misura più limitata nel comune di Nemi.***

Il c.t.u previo sopralluogo presso l'ufficio preposto "area Urbanistica ed assetto del Territorio" acquisiva per ogni unità imm.re informazioni specifiche sulle norme di PRG. Ed altresì eventuali vincoli ricadenti in tale aree.*****

A tal proposito a maggior esplicazione raggruppando le unità Imm.re secondo la loro reale collocazione rende noto quanto

segue:*****

OMUSSIS

OMISSIS

7. Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmente al Fg. 8 P.lla 5-6-10-290

8. Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmente al Fg. 8 P.lla 11-12-13

9. Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmente al Fg. 8 P.lla 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

Per l'unità imm.re sopra elencate, in ragione di quanto dichiarato e sottoscritto sul certificato di destinazione Urbanistica l'ufficio tecnico ha confermato che i terreni sopra

elencati secondo il PRG. E le norme di attuazione Vigenti nel

Comune di Nemi ricadono:*****

Zona "L" art. 19 Attività Agropastorali *****

Zona "E" art. 14 Parco Agricolo delle Conca, *****

oltre ai vincoli di natura urbanistica previsti dal Regolamen-

to edilizio in attuazione , i suddetti terreni sono interessa-

te altresì da ulteriori vincoli di cui:*****

Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provin-

cia di Roma delegato della Regione Lazio. *****

Vincolo Sismico con fattore S=9 dal 1982*****

Vincolo acustico Zonizzazione Classe "I" aree particolarmente

protette;*****

Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I. L. 42/2004 P.T.P.

ambito n° 9 *****

Vincolo P.T.P.R. con attuazione di norme di salvaguardia di

cui all'art 31 del L.R. 24 0607/1998.*****

Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla

visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) *****

Il tutto come meglio descritto e riportato nel certificato ur-

banistico di cui il c.t.u. allega copia.*****

— OMISSIS —

ORL(5515

QUESITO N°12 *****	
determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta in-	
dicazione del criterio di stima e analitica descrizione della	
letteratura cui si è fatto riferimento operando opportune de-	
curtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato lo stato	
di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedu-	
ra esecutiva i soli contratti di locazione ei provvedimenti di	
assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data	
di trascrizione del pignoramento (L'assegnazione della casa	
al coniuge dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9	
anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non tra-	
scritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di tra-	
scrizione del pignoramento , sempre opponibile se trascritta	
in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ,	

in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un nuda proprietà.*****

2.1 STIMA SINTETICA

PREMESSA.

Il metodo di stima sintetico consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoti ed immobili analoghi di valore noto .*****

Si tratta di avere la possibilità di potere istituire una serie di immobili di cui si conosca il loro reale valore commerciale e che possano essere comparati per tipologia e dimensioni alle unità da valutare.*****

Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'Estimo Edilizio ; essi sono:*****

Il Volume vuoto per Pieno quantificato in Metri Cubi,*****

Lo sviluppo della Superficie abitativa espressa in Metri Quadri ;*****

Il Numero dei Vani;*****

Individuati ed effettuata una prima scelta tra gli immobili di cui si è in grado di conoscere il valore Commerciale e che rientrano per le analogie sopra indicate a quelli effettivamente da periziare , e cioè effettuata la prima operazione che tecnicamente viene denominata operazione di qualificazione , si procederà ad analizzare più da vicino tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono essere motivo

determinante del singolo valore e più rendono simili gli immobili che le posseggono.*****

In tal modo gli immobili potranno essere raggruppati all'interno di più classi nelle quali gli immobili si presenteranno con caratteristiche omogenee .*****

Effettuata la misurazione e determinata la consistenza delle due unità immobiliari , secondo il parametro prescelto il sottoscritto si procederà alla determinazione dei rispettivi valori unitari afferenti ai singoli immobili.*****

Per ogni classe e categoria di immobile verranno presi in considerazione svariati prezzi unitari , dai quali effettuando un calcolo per media aritmetica si potrà conoscere il più probabile valore di mercato di quel determinato bene simile per tipologia ed entità .*****

Infatti il prezzo più probabile nelle normali contrattazioni di mercato è di fatto quello che risulta essere applicato con maggior frequenza .*****

Concludere il nostro metodo di stima con l'atto sintetico ci porta a determinare il valore dei nostri immobili secondo la comparazione delle caratteristiche reali rispetto ad immobili presi come parametri rappresentativi.*****

In tale ipotesi di stima, o meglio applicando il descritto metodo di stima sintetica . *****

Il c.t.u. pone all'attenzione del Giudice Delegato la personale conoscenza del mercato immobiliare ed in particolare la zo-

na in cui sono situate le unità immobiliari , derivante in primo luogo dalla particolare assiduità con la quale da anni opero nel settore, ed altresì dalla assidua ricerca dei valori di mercato reperiti dal Nomisma ovvero dall'osservatorio del Mercato Immobiliare per cui i prezzi unitari afferenti gli immobili, in quanto ben noti al sottoscritto verranno applicati al parametro relativo alla sviluppo della Superficie netta residenziale e non residenziale espressa in metri quadri previa applicazione di idonei coefficienti da tenere in considerazione per le superficie non residenziali , tenuto conto che il valore per le superficie residenziali corrisponde e si identifica con un parametro unitario pari ad 1,00.Nei criteri di rilevazione di mercato dei beni immobili fissati dal regolamento , si può tenere conto di alcuni parametri quali:*****

Ambito di Zone Omogenee;*****

Diverse tipologie immobiliari;*****

Particolare stato e relativa ubicazione:*****

Data e/o periodo di costruzione *****

Caratteristiche qualificative e specificazioni tecniche , che possano concorrere alle opportune modificazione degli indici.*

Individuazione della fascia/livello di quotazione:*****

Di ogni immobile è necessario considerare tutti i parametri relativi alla qualità e dotazione degli impianti e delle rifiniture , nonché alla tipologia di fabbricato ed al particolare contesto e localizzazione .*****

N.B. in riferimento al computo dei parametri , il valore di un

immobile può essere riferito a quelli correnti di 1° o 2° fa-

scia .*****

In particolari casi e per particolari fattori incrementativi

e/o decrementativi si può pervenire alla determinazione di va-

lori superiori o inferiori alle fasce sopra indicate.*****

Immobili di nuova costruzione e/o recentemente ristrutturati

Secondo le zone in cui il bene risulta ubicato lo stesso immo-

bile può subire un incremento dal 5% al 20% se opportunamente

motivato e rapportato.*****

Immobili da ristrutturare

Vengono considerati completamente da ristrutturare tutti gli

immobili che richiedano almeno tre interventi tra i seguenti:*

Impianto Idrico*****

Impianto elettrico*****

Impianto Termico *****

Infissi Interni ed Esterni*****

Rifacimento di pavimentazione*****

Ripristino di Pareti e Soffitti.*****

Determinazione della superficie utilizzata per i parametri

commerciali:*****

Per il computo della superficie sia che si tratti di immobile

destinato ad uso residenziale (appartamento),*****

non residenziale (Cantina, magazzino, posto auto, ecc.) il tec-

nico deve considerare:*****

La somma delle superfici coperte utili calpestabili; *****

Le superficie collegate all'unità abitativa ad uso esclusivo (Terrazze, balconi, patii , area giardinate, ecc.) *****

Il computo delle superfici coperte sopra elencate dovrà essere effettuato con i seguenti criteri:*****

100% per le superfici calpestabili siano esse residenziali o non residenziali;*****

Per il computo delle Superfici scoperte devono essere utilizzate i seguenti criteri di ponderazione :*****

60% per terrazze balconi *****

10% per i giardini annessi agli appartamenti*****

60% per le cantine e Loc. dep. collegate e non all'unità principale.*****

Le predette quote percentuali possono subire variazioni a giudizio del tecnico redattore in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che possono caratterizzare il livello di qualità ambientale:*****

PARAMETRI E CARATTERISTICHE DI QUALITA' DELLE FINITURE FACCIATA

Finiture di pregio : con rivestimenti in marmo o pietra, l'alternativa costituita da pregevoli motivi decorativi;*****

Finiture ordinarie: con mattoni a faccia vista ovvero parzialmente rivestita con materiale laterizio , ceramico e/o adintonaco ;*****

Finiture scadenti: se priva di rivestimenti e motivi ornamentali.*****

FINESTRE

Finitura buone : in legno/alluminio preverniciato con vetro camera;*****

Finitura ordinaria : in legno naturale, in alluminio anodizzato o smaltato o in legno verniciato;*****

Finitura scadente : in legno verniciato o ferroso tapparelle in plastica. *****

IMPIANTISTICA

Finitura di pregio : Tecnologicamente curata a norma*****

Finitura ordinaria : di tipo corrente*****

Finitura scadente : scadente e/o priva di alcuni impianti tecnologici*****

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine di mercato , ed in funzione delle reali quotazioni di mercato delle aree in cui insistono le unità imm.ri comprese nel procedimento esecutivo in atti.

Da ricerche effettuate presso OMI ed altresì presso le agenzie

Imm.ri operanti nel luogo è emerso che i costi unitari espressi a mq., adeguati per le unità imm.ri per tipologia , destinazione , ubicazione e rifinitura interna esterna Risultano

essere i seguenti:*****

OMISSIS

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmente al Fg.8 P.lle 11-12-13.

TERRENO : : 1° fascia 4,00 2° fascia 8,00

Il c.t.u. nella determinazione del più probabile Valore di mercato ritiene congruo applicare alla Superficie commerciale un costo unitario al mq. Scaturito dalla media tra il valore minimo indicato nella fascia 1° e il valore massimo riportato nella fascia n° 2 , avremmo quindi:*****

Terreno : Valore Medio costo al mq. tra 1° - 2° fascia (4,00 + 8,00) / 2 = 6,00 mq. *****

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmente al Fg.8 P.lle 5-6-10-290.

TERRENO : : 1° fascia 4,00 2° fascia 8,00

Il c.t.u. nella determinazione del più probabile Valore di mercato ritiene congruo applicare alla Superficie commerciale un costo unitario al mq. Scaturito dalla media tra il valore

OFFICINA

LOTTO N° 7

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmente al Fg.8 P.11e 11-12-13.

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmente al Fg.8 P.lle 5-6-10-290

Sup. Lorda (terreno) mq. 31.4000 = 31400,00 mq.

Valore dell'unità Commerciale (estensione di Terreno)

€ 6,00x(31.400,00 mq.) = € 188.400,00

Valore Totale: € 188.400,00

OMISSIS

OFLSSIS

2.3 STIMA ANALITICA

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

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

Dove :*****

R = Reddito annuo normale *****

R.p.l. = Reddito padronale lordo*****

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione**

AMM.ti= Ammortamento e manutenzione Fabbricato *****

A = Assicurazione responsabilità civili*****

Imp = Imposte e tributi vari *****

Amm,ne = Spese di Amministrazione ;*****

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità;*****

R.p.l. = Ca + In = canone di affitto posticipato + interessi

sulla cauzione.*****

 OCCISSIS

OMISSIS

		188.400,00
	VALORE CATASTALE	
	Il valore ottenuto dalla rendita catastale , non verrà inse-	
	rito nella media matematica dei singoli metodi di stima , in	
	quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risul-	
	tare notevolmente discordante dai precedenti valori , non	
	tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della	
	zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato	
	di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto ne-	
	gativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.*****	
	VALORE FINALE	
	Dagli importi sopra calcolati non tenendo conto del valore ot-	
	tenuto dalla rendita catastale si desume in definitiva che****	
	Importo Stima Sintetica	
 = €. 4	
 = €. 6	
 = €. 8	
 = €. 7	
 = €. 0	
 = €. 7	
	LOTTO N° 7 = €. 188.400,00	
 (€ 952.) = €.	
	=====	

Stima sintetica Valore Totale € ██████████

Importo Stima Analitica

██████████	=	€	██████████
██████████	=	€	██████████
██████████	=	€.	██████████
██████████	=	€	██████████
██████████	=	€.	██████████
██████████	=	€	██████████
██████████	=	€.	██████████

Stima Analitica Valore Totale € ██████████

Valore medio di Stima ██████████

(€. 511.412,44 + € 543.120,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima ██████████

(€. 534.060,22 + € 595.680,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima LOTTO n°3

(€.263.666,16 + € 350.400,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima ██████████

(€.395.144,17+ € 420.480,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima ██████████

(€.430.790,40 + € 453.600,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima ██████████

(€. 533.997,33+ € 742.400,00) : 2 = € ██████████

Valore medio di Stima LOTTO n°7

(€.376.800,00) Terreni = € 188.400,00

Valore medio di Stima [REDACTED]

$(\text{€} 998.142,60 + \text{€} 1.399.200,00) : 2 = \text{€} 1.198.671,30 + 50.875,00$

Per un compendio totale pari ad € [REDACTED]

Gli importi sopra indicati sono stati estrapolati dalla media

matematica dei due criteri di stima sopra indica-

ti.*****

CONCLUSIONI

Non essendomi giunti da parte dei soggetti in causa rilievi in

merito ai questi e non avendo null'altro da aggiungere alla

presente, ritengo di poter così concludere l'incarico ricevuto.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.*****

Resto comunque a disposizione per eventuali richieste di chia-

rimenti e/o informazioni in merito alla presente relazione Pe-

ritale. *****

IL C.T.U.

Geom. Giancarlo Carapellotti

DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE ALL'ASTA.

LOTTO N°7: *****

Terreni di proprietà dell'esecutato per una quota di possesso pari al 100 % ricadenti nel Comune di Nemi,

DATI CATASTALI : Comune di NEMI

Catasto Terreni *****

Fg. 8 part.lla 5 qualità Frutteto Classe 2 Sup. 1180 mq.

Rend. Domenicale 15,84 Agrario 6,40 *****

Fg. 8 part.lla 6 qualità Frutteto Classe 3 Sup. 930 mq.

Rend. Domenicale 8,65 Agrario 4,08 *****

Fg. 8 part.lla 10 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 9985 mq.

Rend. Domenicale 9,80 Agrario 2,06 *****

Fg. 8 part.lla 11 qualità Seminativo Classe 2 Sup. 3370 mq.

Rend. Domenicale 14,79 Agrario 8,70 *****

Fg. 8 part.lla 12 qualità Pasc.Cespuq. Classe 2 Sup. 490 mq.

Rend. Domenicale 0,15 Agrario 0,05 *****

Fg. 8 part.lla 13 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7570 mq.

Rend. Domenicale 13,68 Agrario 3,13 *****

Fg. 8 part.lla 290 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7875 mq.

Rend. Domenicale 7,73 Agrario 1,63 *****

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Estensione ampia di terreno ricadente all'interno della Conca del lago di Nemi, con accesso principale attraverso la Via Comunale denominata Strada Vicinale Perino, confinante con la proprietà degli esecutati oggetto anch'essa di procedura esecutiva di cui il c.t.u. darà ampia spiegazione in seguito.

Trattandosi di fatto della stessa proprietà in possesso ad uno degli esecutati sul posto è presente un passaggio secondario collegato alla porzione imm.re , mediante il quale è possibile accedere all'interno della medesima proprietà fermo restando che come già ribadito l'ingresso principale viene garantito dalla presenza della strada e da un cancello posto a ridosso del Lago lasciando di fatto l'intera area indipendente dal resto della proprietà . *****

Terreno totalmente incolto sul quale vi è una totale assenza di qualsiasi attività ed utilizzo , in quanto lo stesso al momento del sopralluogo si presentava completamente ricoperto da una folta macchia boschiva , con piante di alto e medio fusto nonché estensioni di rovi e spini di ogni genere il tutto come meglio evidenziato e rappresentato dalla documentazione fotografica di cui il c.t.u. ne allega copia.*****

Area di fatto non edificabile ricadente secondo il P.R.G. in parte in Zona "L " Attività Agropastorali e in parte in Zona "E" Parco Agricolo della Conca del Lago così come riportato sul Certificato di destinazione d'uso.*****

Tuttavia oltre a vincoli imposti dal Vigente PRG. La suddetta estensione di terreno risulta essere soggetta ad ulteriori vincoli ovvero:

Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provincia di Roma delegato della Regione Lazio. *****

Vincolo Sismico dal 1982

Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I.

Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla
visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) Estensione
di terreno di fatto riconducibile ad un utilizzo agro pastora-
le con una totale esclusione di opere ed interventi edilizi di
qualsiasi tipo ed entità.*****

Così come riportato sul certificato di destinazione d'uso di
cui si allega copia.*****

Stato di conservazione mediocre . *****

Valore Totale del Lotto n° 4 €. 188.400,00

Quota di possesso dell'esecutato pari al 100 %

Importo a base D'asta = €. 188.400,00

IL C.T.U

Geom. Giancarlo Carapellotti

Tuttavia il c.t.u. prendeva contatto con il Notaio GRECO a maggior ragguaglio e verifica, di quanto dichiarato e descritto sulla relazione preliminare.

Dalla disamina congiunta, con il notaio GRECO lo stesso afferma quanto segue:

E' possibile che non risulti l'accettazione espressa, tuttavia ciò non toglie che ci sia stata una accettazione Tacita, l'interessamento e le eccezioni formulate nella comparsa di costituzione per i beni elencati nei punti 5 e 10 di per se confermano una accettazione tacita della proprietà.

Al punto n°2

Il c.t.u. dopo aver verificato i dati catastali relativi alle unità imm.ri ampiamente descritte e dettagliate da idonea documentazione tecnico catastale ed urbanistica, coadiuvata altresì da dettagliata documentazione fotografica che individua con estrema precisione gli Immobili inseriti nella costituzione del Lotto n° 8 così come e possibile verificare sulla nota peritale depositata agli atti.

Si precisa e si conferma che nella descrizione primaria il terreno meglio descritto e censito al fg. pat.lla risulta inserito ed indicato con esattezza così come riportato nella visura catastale allegata agli atti.

In ogni caso nella descrizione ed elencazione dei dati catastali comprensive delle rendite dominicali ed agrarie di ogni

IL C.T.U.
Seonatra
(Carabinieri G.)

singolo terreno inserito nel Lotto N°8 per un errore di battitura la part.lla ■ è stata trascritta con il n° ■.

Al fine di ovviare a qualsiasi inconveniente che possa in qualche modo ritardare la procedura in atto il c.t.u. preso atto dell'errore commesso del trascrivere il Numero della particella, ha provveduto ad apportare semplicemente la dovuta e lieve correzione sulla nota peritale nonché nello specifico lotto da porre all'incanto per il quale ne deposita una nuova copia a chiarimento ed esplicazione dell'incarico affidatomi.

Al punto n° 3

In merito al quesito n° 3 il c.t.u. fa presente che non si è riscontrato alcun errore nella descrizione delle medesime unità Imm.ri descritte ed inserite nel Lotto N°8 posto all'incanto.

Nella fattispecie così come riportato nella Visura Catastale l'abitazione Principale identificata con il Sub. ■ tecnicamente risulta Graffata e pertanto unita alle unità accessorie e alla relativa corte circostante (area giardinata) ognuna identificata con il proprio subalterno riportato in visura.

Subalternazione che non implica in alcun modo un divisione delle unità in singole porzioni essendo le stesse ragguagliate e graffate tra loro.

A riprova di tutto ciò vi è la scheda planimetrica catastale depositati in atti presso il catasto Urbano in data 2007 in occasione della definizione della pratica di condono edilizio

per le opere eseguite abusivamente , nella stessa tutte le u-
nità abitative ed accessorie sono rappresentate ed unite in
una sola planimetria .

Al punto n° 4

In merito alle unità Imm.ri nelle quali in c.t.u. ha constatato
incremento di superficie con conseguente difformità rispetto a
quanto assentito su gli elaborati grafici depositati in atti
occorre fare un distinguo.

Per quanto concerne le unità Imm.ri ubicate nel comune di
Grottaferrata ed esattamente in [redacted] entrambi censi-
te al fg. [redacted] part.lla [redacted] rispettivamente con i subalterni [redacted]
e [redacted] (ex [redacted]) per le opere difformi non è stato possibile ri-
salire con certezza alla data in cui sono state eseguite le
opere e gli ampliamenti risultati difformi rispetto alla pla-
nimetria di progetto originaria.

Mentre per l'unità abitativa posta nel comune di Nemi risulta
agli atti così come allegato in copia un Permesso di Costruire
in sanatoria rilasciato dall'Ufficio tecnico in data 20/10/08
riferito alla richiesta di condono edilizio n° 112 presentata
nel 1986 ai sensi della L. 47/85.

Tutte le modifiche apportate ai manufatti definiti unità ac-
cessorie ampiamente descritte nella nota peritale Concernenti
cambi di destinazione d'uso ed incrementi di volumetria così
come la realizzazione ex nuovo dello stabile realizzato a

marginale della proprietà ed esattamente a confine con la par-

ticella 33 di proprietà del "Pontificio Collegio dei maroniti"

Sono stati inequivocabilmente realizzati in epoca relativamente recente e comunque dopo il 20/10/2008 data ultima di definizione della pratica urbanistica.

Fermo restando i vincoli di natura urbanistica a cui sono soggette le predette unità Imm.re esegutate in ragione della loro ubicazione sul territorio in cui ricadono .

Tenuto conto che dagli atti depositati nella procedura esecutiva la ragione di credito risulta collocata temporalmente al 2010.

Così come stabilito dall'art.40 della L. 47/85 e dell'art.46 comma 5 bis del DPR 380/01 fermo restando il rispetto delle dimensioni per le opere abusive eseguite e per le quali si chiede l'eventuale regolamentazione ai sensi delle rispettive leggi sul condono edilizio succedutesi nel tempo L.47/85 . L.724/94 L.326/03 .

D'altra parte, l'art.40 L.47/85 è una norma eccezionale introdotta nell'ordinamento per neutralizzare gli effetti devastanti derivanti dalla possibilità, nell'ambito di esecuzioni immobiliari di alienare costruzioni completamente abusive che, una volta acquistate non potrebbero essere rivendute dall'aggiudicatario a pena di nullità.

La ratio della norma è stata quella di consentire la fruizione del condono ancorché a termini scaduti. Si tratta so-

IL G. T. U.
P. A. M. M. M.
(P. A. M. M. M. G.)

stanzialmente di una norma transitoria valevole solo per gli aggiudicatari che permette loro di avvalersi di norme che in generale hanno già concluso la loro efficacia nel tempo. Per queste ragioni ritengo che l'aggiudicatario possa, attraverso l'ultimo comma dell'art.40 L.47/85 procedere alla richiesta di sanatoria entro 120 giorni dall'aggiudicazione fruendo dei tre condoni che si sono succeduti nel tempo ed a condizione di rientrare nelle fattispecie da ciascuno previste.

Ritengo pertanto che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede siano precedenti alla legge 47/85 e l'abuso sia stato commesso prima dell'1 ottobre 1983 possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93 ritengo possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94; se invece si tratta di abusi commessi tra il 31-12-93 ed il 31-3-2003 potranno essere presentate domande di sanatoria rientranti nella disciplina della legge regionale n.23/04.

In relazione alle ragioni di credito successive al 2003 Per gli abusi anch'essi eseguiti dopo il 31-3-2003 alla data odierna sulla base degli art. 40 e 46 delle rispettive leggi non è consentito o quanto meno le amministrazioni locali non riconoscono la validità delle domande fuori termine.

IL G. T. U.
Pignatelli
(Pignatelli G.)

Gli enti comunali possono riconoscere ed accettare solo l'eventuale richiesta di accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85) e/o eventuali nuove norme attuative collegate agli strumenti urbanistici come il (Piano Casa) fermo restando in ogni caso effettiva attuazione in presenza di enti e/o vincoli di ogni natura.

In ultimo ma non di meno importante si rammenta che la documentazione urbanistica relativa all'immobile sito nel comune di Nemi in ordine alla definizione delle opere abusive per le quali era stata inoltrata regolare domanda di sanatoria è stata definita nel 2008 .

Data certificata dal rilascio della concessione in sanatoria, correlata dagli elaborati grafici nei quali le medesime unità accessorie risultavano poste ad uso non residenziali di cui alcune aperte .

Alla data del sopralluogo le stesse risultano modificate nella destinazione d'uso , mentre per alcune vi è un incremento di superficie ed aumento di volumetria , altresì la realizzazione di manufatti non menzionati sul progetto depositato agli atti.

Appare palese che l'esecuzione dei lavori atti ad modificare la destinazione d'uso e ancor più la volumetria sono riconducibili ad una data successiva al 2008 e pertanto secondo l'ente comunale non possono essere sanati se non attraverso l'attuazione di nuovi strumenti urbanistici ad oggi inesistenti .

IL T.U.
Suppl. n. 1
(G. P. Melloni G.)

Al punto n° 5

Dalla disamina della documentazione ipocatastale depositata in atti, redatta dal Notaio Verde e altresì verificata dal Notaio Greco non emergono in alcun modo Domande e/o procedimenti Giudiziali a carico dell'esecutato sulle predette unità Imm.ri.

Ne consegue che in assenza di tali specifiche informazioni, il c.t.u. non ne ha potuto prenderne conoscenza e tanto meno far menzione nella nota peritale.

Al punto n° 6

Il c.t.u. durante la fase preliminare di accesso e sopralluoghi presso le unità imm.ri eseguite e effettuate tra l'altro con vari interventi non è stato in grado di individuare i nominativi dei proprietari confinanti con estrema facilità, tuttavia in sede di stesura della nota peritale il sottoscritto ha dato per ogni unità imm.re ampia descrizione dello stato dei luoghi e relativa ubicazione, nonché accurata novizia per le medesime unità Imm.ri inserendo nella nota peritale ampia e dettagliata documentazione catastale, urbanistica, e fotografica.


Documentazione che in allegato alla nota peritale ha reso ogni unità imm.ri facilmente visibili per eventuali sopralluoghi sul posto a tutti coloro che ne fossero interessati nell'eventuale aggiudicazione all'incanto.

Tuttavia preso atto della constatazione a mio modesto avviso sterile, in ragione della ampia e dettagliata documentazione

IL C.T.U.
(Geom. G. Caraccioli G.)

che inequivocabilmente descrive ed individua ogni singola unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo.

Il c.t.u. dando la più ampia disponibilità al G.E. nella definizione e proseguo del procedimento in atto, allega alla presente nota esplicativa la formazione dei lotti da porre all'incanto nella quale sono riportati i dati catastali relativi ai confini ed in alcuni casi i nominativi che il c.t.u. è riuscito a reperire per alcune delle unità esegutate.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
NS. 112 C.T.U.
G. CARLO CARPELLOTTI
Geom.  Carpellotti
P.IVA N° 04149721005

LOTTO N°7: *****

Terreni di proprietà dell'esecutati per una quota di possesso

pari al 100 % ricadenti nel Comune di Nemi,

DATI CATASTALI : Comune di NEMI

Catasto Terreni *****

Eg. 8 part.lla 5 qualità Frutteto Classe 2 Sup. 1180 mq.

Rend. Domenicale 15,84 Agrario 6,40 *****

Confinante con strada Vicinale perino, part.lla 185,186, e con part.lla 6 di prop. Degli esecutati

Eg. 8 part.lla 6 qualità Frutteto Classe 3 Sup. 930 mq.

Rend. Domenicale 8,65 Agrario 4,08 *****

Confinante con strada Vicinale perino, part.lla 9 Prop. ~~.....~~

~~.....~~ - part.lla ,186,e con part.lla 5 di prop. Degli esecutati.

Eg. 8 part.lla 10 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 9985 mq.

Rend. Domenicale 9,80 Agrario 2,06 *****

Confinante con part.lla 9 Prop. Tirelli - part.lla ,19 prop.

Pontificio collegio - part.lla 14 prop. ~~.....~~

~~.....~~ ~~.....~~ part.lla 15 prop. ~~.....~~ e con

part.lla 290 di prop. Degli esecutati.

Eg. 8 part.lla 11 qualità Seminativo Classe 2 Sup. 3370 mq.

Rend. Domenicale 14,79 Agrario 8,70 *****

Confinante con part.lla 186 - part.lla 188 - part.lla 14 prop.

~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~ - e con part.lle 13 e 10 di

prop. Degli esecutati.

IL C.T.U.
Epimetra
(Craspellotti G.)

Fg. 8 part.lla 12 qualità Pasc.Cespuq. Classe 2 Sup. 490 mq.

Rend. Domenicale 0,15 Agrario 0,05 *****

Confinante con part.lla 8 e con part.lle 11 e 13 di prop. Degli esegutati.

Fg. 8 part.lla 13 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7570 mq.

Rend. Domenicale 13,68 Agrario 3,13 *****

Confinante con part.lla 16 Prop. ~~.....~~ - part.lla 14 prop.

~~.....~~, ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~ part.lla 15 prop. ~~.....~~ e

con part.lle 11 e 12 di prop. Degli esegutati.

Fg. 8 part.lla 290 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7875 mq.

Rend. Domenicale 7,73 Agrario 1,63 *****

Confinante con part.lle 19 e 25 di prop. Pontificio collegio -

part.lle 15e 16 di prop. ~~.....~~ e con part.lle 10 262 263 di

prop. Degli esegutati.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Estensione ampia di terreno ricadente all'interno della Conca del lago di Nemi, con accesso principale attraverso la Via Comunale denominata Strada Vicinale Perino.

confinante con la proprietà degli esegutati oggetto anch'essa di procedura esecutiva di cui il c.t.u. darà ampia esplicazione in seguito.***

Trattandosi di fatto della stessa proprietà in possesso ad uno degli esegutati sul posto è presente un passaggio secondario collegato alla porzione imm.re, mediante il quale è possibile accedere all'interno della medesima proprietà fermo restando

IL C.T.U.
G. Petrucci
(G. Petrucci G.)

che come già ribadito l'ingresso principale viene garantito dalla presenza della strada e da un cancello posto a ridosso del Lago lasciando di fatto l'intera area indipendente dal resto della proprietà . *****

Terreno totalmente incolto sul quale vi è una totale assenza di qualsiasi attività ed utilizzo , in quanto lo stesso al momento del sopralluogo si presentava completamente ricoperto da una folta macchia boschiva , con piante di alto e medio fusto nonché estensioni di rovi e spini di ogni genere il tutto come meglio evidenziato e rappresentato dalla documentazione fotografica di cui il c.t.u. ne allega copia.*****

Area di fatto non edificabile ricadente secondo il P.R.G. in parte in Zona "L " Attivita Agropastorali e in parte in Zona "E" Parco Agricolo della Conca del Lago così come riportato sul Certificato di destinazione d'uso.*****

Tuttavia oltre a vincoli imposti dal Vigente PRG. La suddetta estensione di terreno risulta essere soggetta ad ulteriori vincoli ovvero:*****

Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provincia di Roma delegato della Regione Lazio.*****

Vincolo Sismico dal 1982 *****

Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I. *****

Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) Estensione di terreno di fatto riconducibile ad un utilizzo agro pastora-

IL C.T.U.
(Eugenio) Petrucci
(Carapellotti G.)

le con una totale esclusione di opere ed interventi edilizi di qualsiasi tipo ed entità.*****

Così come riportato sul certificato di destinazione d'uso di cui si allega copia.*****

Stato di conservazione mediocre . *****

Valore Totale del Lotto n° 4 €. 188.400,00

Quota di possesso dell'esecutato pari al 100 %

Importo a base D'asta = €. 188.400,00

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
IL C.A.D. 300
G. CARLO D'AZEGLIOTTI
Geom. *[Signature]*
P.IVA N° 04149721005