
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sciarra Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 308.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

In data 25/07/2022, il sottoscritto Geom. Sciarra Sandro, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geom.sciarra@tiscali.it, PEC sandro.sciarra@geopec.it, Tel. 06 96 37 226, Fax 06 96 37 226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piano T-S1

DESCRIZIONE

In complesso residenziale ubicato nel versante Sud-Est del centro urbano della città, composto da sei fabbricati, nel fabbricato "E" il Villino da cielo a terra (già appartamento e garage), attualmente a composto da salone, cucina con tinello, camera, 2 bagni e 3 ripostigli e corte pertinenziale antistante al piano seminterrato; ingresso, tre camere due bagni, cabina armadio, balcone, terrazzo e corte pertinenziale retrostanti al piano terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui ex art. 567 può dirsi completa.

Si osserva, giusto quanto indicato dall'avv. **** Omissis **** nella propria relazione di verifica che il pignoramento è stato notificato alla Parte il 18/02/2022 mentre l'iscrizione a Ruolo della procedura è avvenuta il 15/03/2022 e quindi oltre i termini (15 giorni) dettati dall'art. 557 del c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Nell'atto di acquisto dell'immobile (vds copia allegato 4) l'Esecutata dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Via Salvo D'Acquisto, villino fog. 9 mappale 819 sub 5, con proprietà foglio 9 mappali 642 e 645, villino fog. 9 mappale 823 salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,02 mq	94,36 mq	1,00	94,36 mq	270,00 m	Terra
Abitazione in corso di sanatoria (già vani accessori)	88,12 mq	106,16 mq	1,00	106,16 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione abusiva (Già ingresso a garage)	27,76 mq	32,37 mq	0,40	12,95 mq	2,20 m	Seminterrato
Abitazione Abusiva (già garage ed ingresso garage)	41,93 mq	47,78 mq	0,40	19,11 mq	2,60 m	Seminterrato
Abitazione Abusiva (ampliamento abusivo)	20,48 mq	28,19 mq	0,40	11,28 mq	2,60 m	Seminterrato
Balcone	19,60 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	Terra
Portico	8,50 mq	8,66 mq	0,30	2,60 mq	2,90 m	Terra
Terrazzo (su porzioni garage ed ingresso)	79,50 mq	82,20 mq	0,10	8,22 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo su porzione ampliata abusivamente	27,38 mq	28,20 mq	0,10	2,82 mq	0,00 m	Terra
Cortile antistante	96,00 mq	103,10 mq	0,15	15,46 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile Retrostante	344,15 mq	351,48 mq	0,08	28,12 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				305,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				305,98 mq		

1) I vani abitativi a piano terra (fincatura in rosso nel grafico allegato 33 alla presente) realizzati con Concessione Edilizia del 1982 è stato dato il coefficiente 1,00;

2) Ai vani abitativi a piano seminterrato (fincatura in rosso nel grafico allegato 33 alla presente) già con destinazione per accessori nel progetto del 1982, e per i quali è in corso richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85, è stato dato il coefficiente 1,00;

3) Ai vani ex ingresso garage e garage a piano seminterrato (fincatura in blu nel grafico allegato 33) realizzati con Concessione Edilizia del 1995 ed ora abusivamente adibiti ad abitazione è stato dato il coefficiente 0,40 considerando il ripristino degli stessi alla loro destinazione concessionata.

4) Ai vani abusivi retrostanti a piano seminterrato (fincatura in viola nel grafico allegato 33) è stato dato il coefficiente 0,40 considerando la possibile sanatoria degli stessi con destinazione a vano accessori ma non produttivi.



Si precisa comunque che sono tutt'ora in corso all'interno del villino lavori di ristrutturazione: pavimenti interni, infissi interni, impianti, pavimentazioni esterne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2001 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 503 Categoria A7 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 11/01/2002 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 503 Categoria A7 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 18/01/2002 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 419, Sub. 503 Categoria A7 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 18/01/2002 al 30/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 503 Categoria A7 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 30/03/2013 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 203 Categoria A7 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 13/03/2019 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 504 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 1.575,19 Piano T-S1 Graffato 1239 sub 501 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 19/03/2019 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 504 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 309 mq Rendita € 1.575,19 Piano T-S1 Graffato 1239 sub 501 Fog. 9 Part 819 sub 502 Categoria C6
Dal 11/09/2022 al 17/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 819, Sub. 5 Categoria A7



		Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 327 mq Rendita € 2.126,51 Piano T-S1 Graffato 1239 sub 502
--	--	--

L'intestataria catastale attuale corrisponde alla reale (vds visure allegati 6, 7, 17)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	819	505		A7	2	13,5	327 mq	2126,51 €	T-S1	1239 sub 502

Corrispondenza catastale

Durante i sopralluoghi si verificava la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, e la documentazione catastale in atti. Si è proceduto pertanto alla regolarizzazione al catasto fabbricati dell'introduzione in mappa del fabbricato (per la sola porzione oggetto della presente vds allegati 8 e 12) con procedura Pregeo approvato il 27/10/2022 prot. 469435 e successiva denuncia di variazione al catasto Fabbricati per fusione (appartamento e garage), diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione, giusta procedura DOCFA registrata il 09-11-2022 al n. RM0489027 a seguito della quale il villino ha assunto i nuovi identificativi catastali foglio 9, mappali graffati 819 sub 5 e e 1239 sub 502 (già 819 sub 504 e 1239 sub 501 graffati)

PRECISAZIONI

Avuto l'incarico, (25-07-2022) il sottoscritto si attivava per reperire la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie) e l'atto di acquisto degli immobili da parte dell'Esecutata; documentazione atta alla ricerca dei dati urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In data 09/08/2022 in sottoscritto inviava PEC al Comune di Lanuvio per richiesta copie Pratica Edilizia relativa agli immobili pignorati; (allegato 35)

In data 18/08/2022 previ accordi Telefonici ed a mezzo E-mail, con il nominato custode, avv. Bizzarri, comunicava alla parte Esecutata a mezzo lettera RR. spedita il 18//08/2022 dall'ufficio postale di Velletri 1, negli indirizzi della medesima - Lanuvio, via Salvo D'Acquisto 19 e Roma via Castel Porziano 341 (allegato 1 alla presente)- la data per un accesso all'immobile per il giorno 01/09/2022 alle ore 16,30. - Alla ricezione dell'avviso di sopralluogo l'Esecutata contattava telefonicamente lo scrivente, comunicando la sua indisponibilità per il sopralluogo prefissato, e di concordare comunemente a mezzo telefono altra data.

Il giorno 19/09/2022 previ contatti telefonici si era costretti ad inviare nuova richiesta a mezzo PEC C/portal all'Ufficio Tecnico del Comune di Lanuvio per visura dati urbanistici degli immobili pignorati. (allegato 35)

Successivamente previ accordi telefonici con la parte Esecutata si concordava con la Stessa e con il Custode un primo accesso all'immobile per il giorno 21/09/2022 alle ore 16,30. (vds allegato 2)

Il giorno 03/10/2022 si accedeva quindi all'Ufficio Sanatoria del Comune di Lanuvio per reperire documentazione relativa agli immobili; ciò, causa mancanza di Copisterie nella cittadina, comportava due viaggi a Lanuvio per prendere copie dei grafici presso l'ufficio, tornare a Velletri, fare le copie e tornare a Lanuvio a restituire le copie originali.



Il giorno 10/10/2022 si era costretti a d eseguire gli stessi percorsi Velletri-Lanuvio, per ritiro questa volta copie presso L'ufficio Tecnico Edilizia privata.

Il giorno 17/10/2022 alle ore 11,00 previ accordi telefonici lo scrivente accedeva nuovamente agli immobili pignorati per un completamento delle operazioni peritali, come già prefissato durante il sopralluogo del 21/09/2022) (vds relativi verbali allegato 2 alla presente)

Successivamente, considerando lo stato dei luoghi in raffronto con la documentazione catastale in atti, si rendeva necessario approntare nuovo Tipo mappale al catasto terreni(Procedura Pregeo) per la corretta introduzione in mappa del fabbricato e successiva denuncia di variazione al catasto fabbricati (procedura DOCFA) con nuove planimetrie.

PATTI

Per quanto è sto possibile accertare, dagli atti di compravendita - atto del 27-06-1984 da ditta costruttrice a privati (vds allegato 3) ed atto del 19-03-2019 acquisto immobile da parte dell'Esecutata, (vds allegato n 4)- non risultano vi siano condizioni e patti particolari gravanti sull'immobile tranne quanto previsto nel regolamento di Condominio (allegato n. 5 alla presente)

STATO CONSERVATIVO

Nell'appartamento sono tutt'ora in corso opere di ristrutturazione interna, inerenti la posa in opera di nuovi pavimenti interni (ultimati) impianto di riscaldamento, nuovi infissi interni, tinteggiature, pavimentazioni esterne ecc. (vds doc fotografica allegato 34) completamento impianto elettrico ecc.

PARTI COMUNI

L'immobile è porzione da cielo a terra di villino bifamiliare, facente parte di una lottizzazione composta da 6 fabbricati bifamiliari, le cui parti comuni sono esplicitate nel regolamento di condominio - (vds allegato 5 alla presente).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio tecnico comunale, dagli atti di compravendita - atto del 27-06-1984 da ditta costruttrice a privati- ed atto del 19-03-2019 acquisto immobile da parte dell'Esecutata,- non risulta vi siano servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti

Il fabbricato ha struttura portante mista, in muratura di blocchetti di tufo e pilastri in cemento armato; solai in piani del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; scala esterna di collegamento tra piano seminterrato e piano terra realizzata in cemento armato con ringhiera in ferro; copertura a tetto con solai in cemento e soprastanti tegole in laterizi

Pareti Esterne

Intonaci lisciati alla pezza e tinteggiati in corso di revisione; in alcune porzioni (frontalino balcone, locale caldaia, parti basse del piano terra) sono in corso di rifacimento.

Pavimenti interni

Al piano seminterrato in marmette di ceramica di cm. 33x33 in tutti i vani; al piano terra in parquet in tutti vani tranne ai bagni ove sono realizzati in marmette di ceramica di cm. 33x33; scala interna con gradini in legno sorretti da armatura in ferro.



Pavimenti Esterni

Al cortile antistante al piano seminterrato pavimento in marmittoni di cemento prefabbricati;

Al terrazzo ed al balcone del piano terra il pavimento è ancora mancante, risulta la sola posa in opera del manto impermeabile in guaina asfaltata;

Il cortile retrostante al piano terra risulta sistemato a gradoni con muretti in blocchetti di tufo e sullo stesso sono posizionati alcuni alberi di alto fusto ma il tutto è infestato da vegetazione spontanea per mancanza di manutenzione.

Infissi Esterni

Alle finestre e porte finestre infisso con vetrocamera sorretto da telai in PVC e persiane in ferro zincato e verniciato di protezione esterna; i lucernari di presa luce per i vani ex garage hanno armatura i ferro e vetri.

Infissi interni

Mancanti: posizionati solo i telai in legno.

Impianti

Idrico completo con adduzione di acqua da condotte comunale

Elettrico: sottotraccia in corso di revisione con sistemazione dei frutti.

Riscaldamento: da ultimare; tubazioni in rame; mancano le piastre radianti; come da dichiarazione a verbale dell'Esecutata è in corso la posa in opera di impianto a pannelli fotovoltaici.

Recinzioni

IL cortile a piano seminterrato lo è delimitato oltre che dai muri del fabbricato da recinzione con muri di varia altezza con soprastante ringhiere in ferro, interrotta nel tratto su via S. D'acquisto ove è posto il cancello in ferro a protezione dell'accesso carrabile.

L'area retrostante il piano terra, nella porzione ove è posto il terrazzo e delimitata da muri e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro, la restante è recintata con sola rete metallica sorretta da paletti in ferro murati a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di sopralluogo del 21/09/2022 (vds copia allegato 2 alla presente) al momento l'immobile è in uso alla proprietaria Esecutata che vi risiede unitamente al figlio minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2002 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba di Roma	18/01/2002	95227	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/02/2002	5371	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/01/2002 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellagamba di Roma	18/01/2002	95227	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2002 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellagamba Augusto di Roma	18/01/2002	95227	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/02/2002	5371	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2019 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Famularo Claudio di Roma	19/03/2019	2730	1928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/03/2019	9870	14106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di ROMA 2 aggiornate al 01/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 25/03/2019
Reg. gen. 2228 - Reg. part. 14107
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/03/2022
Reg. gen. 16697 - Reg. part. 11914
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione da PRG

La zona dove è posto l'immobile di che trattasi, ricade nel nel vigente P.R.G. comunale (DGR n°506 del 03/07/2007) all'interno della zona denominata "C6", disciplinata dall'art 22 delle N.T.A., sotto integralmente riportato.

Art. 22 - Zona C : previsioni residenziali e relativi servizi

Le zone C sono le aree dell'espansione edilizia, esse comprendono: i comprensori residenziali già in corso di attuazione e completamente denominati "Colle San Lorenzo", zona C3 e PP. di Zona 1 e 2, "Verde Privato", "zona turistico - residenziale", "Pascolaro"; tre nuove aree, di cui due ubicate tra il capoluogo e la zona turistico - residenziale, e una a Pascolaro; sono inoltre previsti interventi di riqualificazione urbanistica, con previsione di servizi di interesse pubblico, in quattro zone localizzate all'interno dell'area agricola più fortemente antropizzata.

Il principale obiettivo di Piano per le nuove aree previste e di conseguire il collegamento, in termini funzionali e morfologici, di parti urbane già edificate attualmente prive di una adeguata continuità relazionale o, come nel caso della vasta zona agricola, di un benché minimo spazio e attrezzature per la socialità.

Gli Strumenti attuativi per questi ambiti dovranno essere redatti in base all'obiettivo della caratterizzazione del verde come elemento qualificante dell'insediamento e strutturante dell'assetto urbanistico.

Le zone C sono articolate nelle seguenti sottozone: C1 a-b, , C2, C3, C4, C5, C6.

I parametri ed indici da osservare sono i seguenti:

6) Sottozona C6 - aree della zona residenziale di cui al Piano particolareggiato "Verde Privato" e delle zone comprese tra quest'ultima e la zona PEEP in località stazione.

Per le aree comprese nel P.P.E. in corso di approvazione, si recepiscono le norme e modalità di esecuzione previste dal Piano particolareggiato stesso.

Per le aree di nuovo inserimento si prevedono i seguenti indici e parametri:

Ift: 0,15 mc/mq; RC: 15%; DS: 20 ml; DC: 10 ml; H: 6,00 ml; numero dei piani:2;
copertura a tetto; 50% dell'area del comprensorio avrà destinazione pubblica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei fascicoli forniti dai relativi uffici: ufficio Urbanistica Edilizia Privata e Ufficio Sanatorie Edilizia è emerso quanto appresso.

Il fabbricato bifamiliare di cui è parte il villino pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 91 rilasciata il 13/10/1982- (Vds Copie allegati 18 e 19 alla presente)

Il progetto prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato adibito a garage e cantina ed un piano terra ad uso abitativo (vds copia allegata)

=====

Successivamente, limitatamente alla porzione immobiliare oggetto della presente è stata presentata dai proprietari dell'epoca (sig.**** Omissis ****) una domanda di Sanatoria per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato - da garage-cantina a vani abitativi.

La predetta richiesta di è stata inoltrata ai sensi della legge 47/85 in data 26/03/1986 e protocollata al n. 3569 per abusi dichiarati eseguiti nel 1982 con allegata ricevuta di versamento dell'oblazione calcolata in unica soluzione. - (Vds copia allegato n. 20 alla presente)

A corredo della stessa sono stati presentati poi tra gli altri: un progetto con indicati i vani in sanatoria, una relazione tecnica asseverata (vds copie allegate n. 21, 22)

Essendo la zona ove è ubicato il villino vincolata ai sensi della legge 1497/30 e s.m.i (Tutela ambientale) il Comune di Lanuvio con determina n. 242 del 145/03/2001 rilasciava parere favorevole, per quanto di competenza, per le opere oggetto di richiesta di sanatoria. (vds allegato n. 25 alla presente). - Non è dato sapere l'esito dell'invio della stessa al Ministero dei Beni Ambientali.

Successivamente con lettera protocollo 37527 del 06/12/2021 l'Ufficio sanatoria richiedeva all'attuale proprietaria Esecutata ulteriore documentazione per la definizione della pratica edilizia oltre al pagamento degli oneri concessori. (Vds copia allegato 29)

Questa ultima richiesta di documentazione e saldo oneri concessori, al momento presso l'Ufficio risulta disattesa.

=====

Con progetto autorizzato con Concessione edilizia n. 61/95 del 22/08/1995 veniva realizzato lateralmente e nella zona retrostante il villino un garage interrato. (vds stralci progetto e Concessione allegati n. 23 e 24 alla presente)

=====

In data 21/08/2021 è stata presentata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per diversa distribuzione degli spazi interni; Pratica Edilizia n. 190/2021 (vds copia Progetto e Modello C.I.L.A. allegati 26, 27, 28)

Contemporaneamente veniva inoltrato al Parco dei Castelli Romani richiesta di nulla osta relativo a tale opere (allegato 31 alla presente)..

Con lettera del 07/09/2021 inoltrata all'Esecutata ed al Tecnico sottoscrittore della C.I.L.A l'Ufficio Tecnico Comunale richiedeva per il completamento dell'istruttoria della pratica ulteriore documentazione tra la quale la "legittimità Urbanistica" dell'immobile -estremi autorizzativi dell'esistente-(vds allegato 30 alla presente)

Quest'ultima richiesta al momento all'ufficio risultava disattesa

In data 6-10-22 il Tecnico sottoscritto della C.I.L.A. rinunciava all'incarico (vds copia allegato 32 alla presente)

=====

Dalla planimetria del 14/03/2019 relativa al solo appartamento (vds copia allegato 10) inoltrata al Catasto Fabbricati per denuncia di variazione per attribuzione di corte, già si evince un ampliamento dell'area progettata come garage al piano interrato nel 1995 con conseguente ampliamento del terrazzo di copertura dello stesso a piano terra.

=====

A chiarimento di quanto sopra è stato redatto un grafico esplicativo (allegato 33 alla presente) inerenti le varie fasi di realizzazione del villino come attualmente rilevato.

Si precisa che dalla documentazione esibita dagli uffici comunali, non è emersa alcuna pratica inerente la presentazione di elaborati di idoneità sismico-statica alla Regione Lazio - Ufficio del Genio Civile, né certificati di collaudo.



Si precisa comunque che i lavori interni previsti dalla C.I.L.A. sono in gran parte ultimati come innanzi già descritti.

=====

Ai fini della sanabilità, degli "abusi" si riferisce quanto segue.

Da colloqui avuti con l'ufficio, l'abuso inerente il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori a piano seminterrato già progettati come tali nel 1982 (fincatura in rosso nel grafico allegato 33) e poi destinati ad abitazione, ed oggetto di richiesta di sanatoria nel 1986 ai sensi della legge 47/85, può "sanarsi" previa completamento della relativa pratica edilizia.

L'approntamento della documentazione richiesta da parte di un Tecnico, nonché i conguagli oblativi e il versamento degli oneri concessori, comportano una spesa come da separata analisi a circa €. 3.000,00

Per quanto riguarda gli attuali vani abitativi a piano seminterrato già progettati ed autorizzati a garage, (fincatura in blu nel grafico allegato 33) gli stessi, a parere dello scrivente non possono essere sanati come tali in quanto non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dalla leggi 47/85, 724/94 326/83 e D.P.R. 380 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Invero le predette leggi e decreti danno la possibilità all'eventuale acquirente di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare richiesta di condono edilizio entro 120 giorni successivi al decreto di trasferimento alle seguenti tassative condizioni:

a) ragione di credito antecedente all'entrata in vigore della legge di sanatoria - nel caso la ragione di credito risale all'ipoteca iscritta il 25/02/2019 al n. 2228/14107 per atto di mutuo a rogito notaio ****Omissis**** di Roma del 19/03/2019 rep. 2731/1929 quindi successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di Sanatoria n. 326/2003

b) opere abusive ultimate entro il 31-03-2003; nel caso non è stato possibile riferire l'epoca degli abusi
Alla luce di quanto innanzi, non trovano applicazione le ipotesi di sanabilità prevista dalle predetta legge 326/2003.

Deve essere ristabilita la loro destinazione d'uso a garage come da progetto del 1995.

Per quanto riguarda gli ampliamenti a piano interrato (oggi cucina, bagno e ripostiglio - fincatura in viola nel grafico allegato 33) non può richiedersi "sanatoria Edilizia ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 326/83 e D.P.R. 380 2001 e successive modifiche ed integrazioni per gli stessi motivi di cui sopra.

A parere dello scrivente quest'ultimo abuso essendo ubicato al piano interrato, può essere sanato con la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a Sanatoria a condizione che la destinazione d'uso non sia ad abitazione e comunque "non produttiva"

Ciò comporta comunque una spesa oblativa ed oneri concessori da corrispondere al Comune, tenendo conto della superficie ampliata sia del piano interrato che quella a piano terra del terrazzo di copertura

Tali importi possono indicarsi in circa €. 4.000,00 comprese le spese tecniche.

Il rilascio della S.C.I.A. a sanatoria è comunque subordinato al rilascio dei seguenti permessi:

1) rilascio del parere ambientale ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 essendo la zona gravata da tale vincolo.

2) l'ampliamento la cui realizzazione interessa la struttura portante: occorre il rilascio ai sensi dell'art. 96 del D.P.R 380/2001 il benessere della conformità strutturale da parte della Regione Lazio (ex Ufficio Genio Civile).

Si fa osservare che quest'ultimo parere inerente le strutture portanti, dovrà coinvolgere l'intero stabile condominiale e non essere limitato al solo immobile oggetto della presente.

Ottenuta quindi la "regolarizzazione dell'esistente con le destinazioni d'uso come innanzi indicate" a parere dello scrivente può inoltrarsi al comune una "S.C.I.A. a Sanatoria" per diversa distribuzione degli spazi interni

Tale S.C.I.A. a Sanatoria comporta un versamento al Comune a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) a titolo di oblazione una somma di €. 258,00, od in base al disposto della legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede però somme a titolo di oblazioni superiori.



L'Ufficio Tecnico Comunale, riferiva che l'oblazione richiesta per la sanabilità degli abusi di cui innanzi ascende ad €. 1.000,00 giusto applicazione della Legge Regionale 15/2008.

A tale somma vanno poi aggiunte le spese di istruttoria e spese tecniche per cui il costo totale ammonta a circa 3.000,00

=====

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con gli Uffici Tecnici Comunali con i quali stabilire l'iter preciso per la definizione delle stesse.

Non si è proceduto alla compilazione del certificato A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) in quanto l'impianto di riscaldamento è tutt'ora in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In proposito si rimanda a quanto riportato nel regolamento di condominio allegato alla presente.

Durante i sopralluoghi l'Esecutata dichiarava di essere in regola con i versamenti delle rate condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piano T-S1
In complesso residenziale ubicato nel versante Sud-Est del centro urbano della città, composto da sei fabbricati, nel fabbricato "E" il Villino da cielo a terra (già appartamento e garage), attualmente a composto da salone, cucina con tinello, camera, 2 bagni e 3 ripostigli e corte pertinenziale antistante al piano seminterrato; ingresso, tre camere due bagni, cabina armadio, balcone, terrazzo e corte pertinenziale retrostanti al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 819, Sub. 505, Categoria A7, Graffato 1239 sub 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 336.578,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piano T-S1	305,98 mq	1.100,00 €/mq	€ 336.578,00	100,00%	€ 336.578,00
Valore di stima:					€ 336.578,00

Valore di stima: € 336.578,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica	10000,00	€
Completamento lavori di ristrutturazione 1	18000,00	€
Arrotondamento	578,00	€

Valore finale di stima: € 308.000,00



CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazioni dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, la funzionalità ecc; nel caso "buone".

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni in quanto l'immobile è ubicato sul costone Sud-Est del Centro Storico della Città;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, relativamente ad immobili ubicati in zone simili, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto: **STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA**

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA RESIDENZIALE			
Comune di Lanuvio - Zona a Ridosso centro Storico			
Fonte	Min. (€/mq)	Max(€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.150,00	1.700,00	1.425,00
Agenzie	1.100,00	1.400,00	1.250,00
Valori Medi	1.125,00	1.550,00	1.337,50

Nel caso in esame, considerando il villino, funzionale ed abitabile, nonché le sue caratteristiche intrinseche, e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1100,00 per cui si ha:

Superficie commerciale convenzionale: mq. 305,98 x 1100,00 €/mq. = €. 336.578,00 che rappresentano il valore venale dell'immobile determinato con metodo sintetico e supposto in normali condizioni di abitabilità ed urbanisticamente regolare.

A tale valore vanno dedotte le spese relative alle seguenti opere:

a) Spese di completamento Sanatoria Edilizia ai sensi della legge 47/85

(conguagli oblazione, Oneri Concessori, diritti d'istruttoria, spese tecniche circa €. 3.000,00

b) Spese per sanatoria ampliamento del piano interrato

(comprese oblazione, oneri concessori, diritti d'istruttoria, spese tecniche per ottenimento conformità sismico-statica circa €. 4.000,00

c) Spese per S.C.I.A. a sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni

(oblazione, diritti d'istruttoria e spese tecniche) circa €. 3.000,00

d) Ultimazione delle rifiniture quali:

- acquisto e posizionamento porte interne;
- acquisto e posizionamento piastre radianti e caldaia per riscaldamento;
- rifacimento pavimenti esterni al balcone ed al terrazzo a piano terra;
- completamento tinteggiature interne;
- completamento impianto elettrico;
- revisione di porzioni di intonaco e tinteggiature nella zoccolatura perimetrale del fabbricato e del frontalino del balcone;
- sistemazione della corte retrostante
- opere varie di completamento ed imprevisti

Per tali opere, occorre una spesa, come da separata analisi di circa €. 18.000,00

Totale Spese a Detrarre: €. 28.000,00

Per cui si avranno: €. 336.578,00 - 28.000,00 = €. 308.578,00 **che arrotondati ad Euro 308.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del bene pignorato.**



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 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sciarra Sandro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Avviso di sopralluogo
- 2) Verbali di Sopralluogo del 21/09 e 21/10 - 2022
- 3) Atto di compravendita antecedente il ventennio (anno 1984)
- 4) Atto di acquisto da Parte dell'Esecutata (anno 2019)
- 5) Regolamento di Condominio
- 6) Visura Storica Villino ante variazione DOCFA (fusione)
- 7) Visura Storica Garage ante Variazione DOCFA (fusione)
- 8) Estratto di mappa catastale ante procedura Pregeo
- 9) Elaborato planimetrico ante Variazione DOCFA
- 10) Planimetria Catastale Villino ante procedura DOCFA
- 11) Planimetria Garage Ante procedura DOCFA
- 12) Estratto di Mappa Post Pregeo (ampliamento sagoma al piano interrato)
- 13) Copia Registrazione Pregeo
- 14) Copia Registrazione DOCFA
- 15) Elaborato planimetrico aggiornato
- 16) Planimetria catastale attuale
- 17) Visura storica catastale aggiornata al 11/11/2022;
- 18) Progetto Villino anno 1982
- 19) Concessione per villino anno 1982
- 20) Domanda di Sanatoria 47/85 anno 1986
- 21) Progetto a corredo sanatoria
- 22) Relazione asseverata a corredo Sanatoria
- 23) Progetto Garage anno 1995
- 24) Concessione garage del 1985
- 25) Determina Comunale Legge 1497/39 relativa a richiesta di sanatoria
- 26) C.I.L.A. per variazioni interne del 21/08/2021 – P.E. 190/2021
- 27) Relazione Asseverata a corredo C.I.L.A. 190/2021
- 28) Grafico Allegato alla C.I.L.A. P.E. 190/2021
- 29) Richiesta dell'Ufficio Sanatoria di documenti e versamento oneri.
- 30) Richiesta dell'Ufficio Tecnico di Ulteriori documenti per C.I.L.A 190/2021
- 31) Richiesta al Parco del Castelli Romani per N.O. relativo a C.I.L.A. 190/21
- 32) Rinuncia Progettista alla C.I.L.A.
- 33) Grafico esplicativo redatto dallo scrivente
- 34) Documentazione Fotografica dei luoghi
- 35) Copia Relazione versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piani T-S1
In complesso residenziale ubicato nel versante Sud-Est del centro urbano della città, composto da sei fabbricati, nel fabbricato "E" il Villino da cielo a terra (già appartamento e garage), attualmente composto di salone, cucina con tinello, camera, 2 bagni e 3 ripostigli e corte pertinenziale antistante al piano seminterrato; ingresso, tre camere due bagni, cabina armadio, balcone, terrazzo e corte pertinenziale retrostanti al piano terra.
Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati al Fog. 9, Part. 819, Sub. 505 e 1239 sub 502 Graffati (già 819 sub 504 e 1239 sub 501 graffati nonché 818 sub 502)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Destinazione urbanistica: Destinazione da PRG La zona dove è posto l'immobile di che trattasi, ricade nel nel vigente P.R.G. comunale (DGR n°506 del 03/07/2007) all'interno della zona denominata "C6",
- Villino con presenza di porzioni abusive in parte sanabili ed in parte da ripristinare allo stato assentito.
- **Prezzo base d'asta: € 308.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 308.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Via Salvo D'Acquisto 19, edificio E, interno 2B, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 819, Sub. 505, Categoria A7, Graffato 1239 sub 502	Superficie	305,98 mq
Stato conservativo:	Nell'appartamento sono tutt'ora in corso opere di ristrutturazione interna, inerenti la posa in opera di nuovi pavimenti interni (ultimati) impianto di riscaldamento, nuovi infissi interni, tinteggiature, pavimentazioni esterne ecc. (vds doc fotografica allegato 34) completamento impianto elettrico ecc.		
Descrizione:	In complesso residenziale ubicato nel versante Sud-Est del centro urbano della città, composto da sei fabbricati, nel fabbricato "E" il Villino da cielo a terra (già appartamento e garage), attualmente a composto da salone, cucina con tinello, camera, 2 bagni e 3 ripostigli e corte pertinenziale antistante al piano seminterrato; ingresso, tre camere due bagni, cabina armadio, balcone, terrazzo e corte pertinenziale retrostanti al piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 25/03/2019
Reg. gen. 2228 - Reg. part. 14107
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/03/2022
Reg. gen. 16697 - Reg. part. 11914
Quota: 1/1

