
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mattoccia Romina, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	12
Patti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	13
Stato conservativo	13



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24



Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	37
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.493,50	42
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 360.585,00	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	44
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	44
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	44
Bene N° 3 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1	45



INCARICO

All'udienza del 04/08/2021, il sottoscritto Ing. Mattoccia Romina, con studio in Via del Pantanaccio, 59/B - 00034 - Colferro (RM), email ing.rmattoccia@gmail.com, PEC logico@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Appartamento in villino sviluppato in due piani fuoriterza, composto da soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera e n. 1 bagno al piano terra, con annessi n. 2 balconi al piano terra, e sottotetto non abitabile da cui si accede a n. 2 balconi coperti. Il sottotetto è collegato tramite scala interna all'appartamento. Nella corte esclusiva dell'immobile è presente una scala da cui si accede ad un garage posto al piano seminterrato che si identifica nel Bene n. 2.

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

Si precisa che il sottotetto inabitabile è stato adibito a camera da letto e al suo interno è stato realizzato anche un bagno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Box auto con annesso lavatoio interno sito al piano seminterrato di un villino residenziale con accesso carrabile tramite rampa ed accesso pedonale tramite scala esterna nella corte esclusiva del fabbricato. Il box è attualmente utilizzato come locale abitativo con bagno ed è collegato al sovrastante villino tramite scala interna.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

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

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, non è stata riportata una formalità pregiudizievole gravante sull'immobile sito in Lariano, Via San Marco Papa n. 2: iscrizione del 22/06/2020 di ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 1.050.000,00 a rogito del Notaio Capecelatro Edmondo Maria con atto del 10/06/2010 rep. 77175.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, non è stata riportata una formalità pregiudizievole gravante sull'immobile sito in Lariano, Via San Marco Papa n. 2: iscrizione del 22/06/2020 di ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 1.050.000,00 a rogito del Notaio Capecelatro Edmondo Maria con atto del 10/06/2010 rep. 77175.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

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)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

L'immobile si trova in un complesso residenziale composto da abitazioni a schiera. Sul lato nord-ovest è in aderenza ad altro immobile distinto con il sub. 503; a sud ovest confina con un terreno incolto indicato con la p.lla 1292; a sud est confina con Via San Marco Papa; a nord est confina con un edificio ad uso residenziale indicato con la p.lla 1238.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile si trova in un complesso residenziale composto da abitazioni a schiera. Sul lato nord-ovest è in aderenza ad altro immobile distinto con il sub. 503; a sud ovest confina con un terreno incolto indicato con la p.lla 1292; a sud est confina con Via San Marco Papa; a nord est confina con un edificio ad uso residenziale indicato con la p.lla 1238.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,35 mq	51,34 mq	1,00	51,34 mq	2,71 m	T
Sottotetto non abitabile	28,06 mq	39,06 mq	0,40	15,62 mq	2,03 m	1
Balcone coperto	5,97 mq	5,97 mq	0,35	2,09 mq	2,03 m	1
Balcone	6,51 mq	6,51 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	44,04 mq	50,57 mq	1,00	50,57 mq	2,67 m	S1
Lavatoio	3,39 mq	5,20 mq	0,20	1,04 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				51,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si precisa che il box auto viene utilizzato come locale abitativo e il lavatoio come bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2007 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 604,25 Piano T
Dal 14/03/2011 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T-1

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2007 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 604,25 Piano T
Dal 14/03/2011 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 604,25 Piano T
Dal 14/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482, Sub. 502 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 57 mq Rendita € 80,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1482, Sub. 502 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 57 mq Rendita € 80,26 Piano T



**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1482	501		A7	2	3	62 mq	232,41 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Roma:

- al piano terra non risulta essere stata realizzata una porzione del tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno verso la camera e il bagno;
- al piano primo è stato realizzato un bagno, e sono state indicate altezze errate: la copertura è a due falde con altezza netta massima pari a 2,20 m e altezze minime nette pari a 1,85 e 1,83 m.

Si precisa che il sottotetto inabitabile è stato trasformato in camera da letto con bagno interno. Si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi e il bagno dovrà essere utilizzato come lavatoio.

Per la regolarizzazione di tali interventi dovrà variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (successivamente alla presentazione di regolare pratica edilizia come riportato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" e - € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva di legge (pratica unica presentata contestualmente per il Bene n. 1 e n. 2, quindi si considera la metà dell'onorario);

- € 50,00 diritti di presentazione variazione catastale (n. 1 subalterno).

Per un totale di circa € 210,12.

Qualora invece si volesse mantenere lo stato dei luoghi, dovrà essere presentata pratica edilizia per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e successiva variazione catastale (costo della variazione catastale come sopra stimato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1482	502		C6						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Roma.

Tuttavia il garage risulta attualmente adibito a locale abitativo e il lavatoio interno è utilizzato come bagno. Si dovrà procedere quindi al ripristino della destinazione d'uso garage e lavatoio, provvedendo alla rimozione della caldaia e alla sostituzione della vetrata di ingresso con una serranda.

Qualora si volesse invece mantenere lo stato dei luoghi, si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione e successiva variazione catastale. Per quanto riguarda la sola pratica catastale, ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra, si possono stimare le seguenti spese tecniche:

- € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva di legge (pratica unica presentata contestualmente per il Bene n. 1 e n. 2, quindi si considera la metà dell'onorario);
 - € 50,00 diritti di presentazione variazione catastale (n. 1 subalterno).
- Per un totale di circa € 210,12.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

-

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

-



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

-

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio con accesso da viale interno comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio con accesso da viale interno comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Fondazioni: non ispezionabili, si ipotizzano fondazioni dirette in c.a.;

Esposizione: sud-est, sud, nord-est;

Altezza interna utile: al piano terra h 2,70 m; al piano primo h massima 2,20 m e h minime 1,85 m e 1,83 m;



Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura a telaio in c.a.;
Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai in latero-cemento;
Copertura: tetto a due falde;
Manto di copertura: tegole in laterizio;
Pareti esterne ed interne: rivestimento interno ed esterno in intonaco e tinteggiatura; alcune porzioni di facciata sono rivestite in cortina di laterizio;
Pavimentazione interna: pavimento in grès ceramico;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiane e grate in ferro; infissi interni in legno tamburato;
Volte: non presenti;
Scale: scale esterne ed interna in latero-cemento;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non ispezionabili poiché sottotraccia; si ipotizza la presenza di impianti a norma di legge in buono stato di conservazione;
Terreno esclusivo: piccola corte esclusiva in parte trattata a giardino;
Posto auto: l'abitazione distinta con il sub. 501 è collegata da scala interna al sottostante garage distinto al sub. 502 (Bene n. 2), che all'attualità viene utilizzato come rustico;
Soffitta, cantina o simili: l'abitazione distinta con il sub. 501 è collegata da scala interna ad un sottotetto inabitabile al piano primo che all'attualità viene utilizzato come camera da letto e all'interno del quale è stato realizzato anche un bagno;
Dotazioni condominiali: viale condominiale; ingresso condominiale su strada;
Altro: -

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Fondazioni: non ispezionabili, si ipotizzano fondazioni dirette in c.a.;
Esposizione: sud-est, sud, nord-est;
Altezza interna utile: h 2,67 m;
Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura a telaio in c.a.;
Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai in latero-cemento;
Copertura: tetto a due falde (copertura del villino di cui fa parte il garage);
Manto di copertura: tegole in laterizio (copertura del villino di cui fa parte il garage);
Pareti esterne ed interne: rivestimento interno ed esterno in intonaco e tinteggiatura; alcune porzioni di facciata sono rivestite in cortina di laterizio;
Pavimentazione interna: pavimento in grès ceramico;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiane e grate in ferro; infissi interni in legno tamburato;
Volte: non presenti;
Scale: scale esterne ed interna in latero-cemento;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non ispezionabili poiché sottotraccia; si ipotizza la presenza di impianti a norma di legge in buono stato di conservazione;
Terreno esclusivo: piccola corte esclusiva in parte trattata a giardino;
Posto auto: garage distinto al sub. 502 che all'attualità viene utilizzato come locale abitativo;
Soffitta, cantina o simili: l'abitazione distinta con il sub. 501 di cui fa parte il garage sub. 502 è collegata da scala interna ad un sottotetto inabitabile al piano primo che all'attualità viene utilizzato come camera da letto e all'interno del quale è stato realizzato anche un bagno;
Dotazioni condominiali: viale condominiale; ingresso condominiale su strada;
Altro: -

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è oggetto di successivo contratto di sub-locazione registrato a Velletri in data 12/09/2019 al n. 1446 serie 3T, con scadenza il giorno 31/08/2022 e canone mensile di 650,00 €.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è oggetto di successivo contratto di sub-locazione registrato a Velletri in data 12/09/2019 al n. 1446 serie 3T, con scadenza il giorno 31/08/2022 e canone mensile di 650,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piercarlo Caparrelli	16/12/1995	62665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/12/1995	5060	3555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	30/07/2009	75814	22589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/08/2009	5184	3050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 14/12/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita	



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piercarlo Caparrelli	14/12/1995	62665	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	16/12/1995	5060	3555
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	30/07/2009	75814	22589
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/08/2009	5184	3050
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 30/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 22/06/2010
Reg. gen. 000 - Reg. part. 010
Importo: € 1.050.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Capecelatro Edmondo Maria
Data: 10/06/2010
N° repertorio: 77175

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, non è stata riportata una formalità pregiudizievole gravante sull'immobile sito in Lariano, Via San Marco Papa n. 2: iscrizione del 22/06/2020 di ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 1.050.000,00 a rogito del Notaio Capecelatro Edmondo Maria con atto del 10/06/2010 rep. 77175.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 22/06/2010
Reg. gen. 000 - Reg. part. 010
Importo: € 1.050.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Capecelatro Edmondo Maria



Data: 10/06/2010
N° repertorio: 77175

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, non è stata riportata una formalità pregiudizievole gravante sull'immobile sito in Lariano, Via San Marco Papa n. 2: iscrizione del 22/06/2020 di ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 1.050.000,00 a rogito del Notaio Capecelatro Edmondo Maria con atto del 10/06/2010 rep. 77175.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Secondo il P.R.G. del Comune di Lariano l'immobile ricade in zona C1: riqualificazione urbanistica, con I.F. 0,64 mc/mq.

Secondo il P.T.P.R. Lazio l'immobile è soggetto al seguente vincolo paesaggistico:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, L.R. n. 37/83, art. 14 L.R. n. 24/98 - art. 134 co. 1, lett. a) e art. 136 D.lvo 42/04 – BENI DICHIARATIVI – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – lett. d) art. 136 D.lvo n. 42/04.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Secondo il P.R.G. del Comune di Lariano l'immobile ricade in zona C1: riqualificazione urbanistica, con I.F. 0,64 mc/mq.

Secondo il P.T.P.R. Lazio l'immobile è soggetto al seguente vincolo paesaggistico:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, L.R. n. 37/83, art. 14 L.R. n. 24/98 - art. 134 co. 1, lett. a) e art. 136 D.lvo 42/04 – BENI DICHIARATIVI – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – lett. d) art. 136 D.lvo n. 42/04.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

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

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato su lotto parzialmente edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 27/09 del 25/09/2009 prot. 16723 (pratica edilizia n. 6684 prot. 9063/08);
- Permesso di Costruire n. 47/09 del 05/11/2009 (pratica edilizia n. 6957 prot. 16723/2009);
- S.C.I.A. del 28/03/2011 prot. n. 5315 per variante.

E' stata presentata Comunicazione di fine lavori in data 08/04/2011 al prot. n. 5992.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo (S.C.I.A. del 28/03/2011 prot. n. 5315 per variante). Sono presenti le seguenti difformità:

- al piano terra non risulta essere stata realizzata una porzione del tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno verso la camera e il bagno;
- al piano primo è stato realizzato un bagno.

Si precisa che il sottotetto inabitabile è utilizzato come camera da letto con bagno interno. Si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi e il bagno dovrà essere utilizzato come lavatoio.

Per la regolarizzazione di tali interventi dovrà essere presentata la seguente pratica edilizia:

- per la porzione di tramezzo mancante al piano terra dovrà essere presentata C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis co. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per diversa distribuzione degli spazi interni; ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra le spese per la presentazione di tale pratica edilizia si possono stimare in € 1.000,00 + iva + cassa previdenziale per la parcella del tecnico incaricato, in aggiunta ad € 1.000,00 di sanzione pecuniaria per opere già eseguite ed € 150,00 per diritti di istruttoria, per un importo totale di circa di € 2.431,00.

Inoltre dovrà essere presentata variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22% (si precisa che tale variazione catastale dovrà essere presentata contestualmente a quella del Bene n. 2 in un'unica pratica, quindi si considera soltanto la metà della parcella professionale pari a € 160,12), diritti di presentazione € 50,00, per un totale di € 210,12.

Totale spese per la regolarizzazione urbanistica delle difformità: € 2.341,00 + 210,12 = € 2.641,12, che può essere arrotondato ad € 2.640,00.

Qualora invece si volesse mantenere lo stato dei luoghi, dovrà essere presentata pratica edilizia per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e successiva variazione catastale:

- Permesso di Costruire in sanatoria per interventi già eseguiti consistenti nel recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. 13/2008 (h interna media pari a 1,95 m > h media minima per recupero ai fini abitativi sottotetto 1,90 m): ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: € 3.000,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22%, € 158,42 diritti di istruttoria (€ 150,00 + €/mc 0,10), € 1.000,00 sanzione pecuniaria, oneri concessori circa € 3.000,00 (importo ipotetico, gli stessi andranno calcolati ai sensi della L.R. Lazio n. 15/2008), per un totale di € 8.001,42;

- variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22% (si precisa che tale variazione catastale dovrà essere presentata contestualmente a quella del Bene n. 2 in un'unica pratica, quindi si considera soltanto la metà della parcella professionale pari a € 160,12), diritti di presentazione € 50,00, per un totale di € 210,12. Totale spese di regolarizzazione edilizia (recupero ai fini abitativi del sottotetto) = € 8.001,42 + 210,12 = € 8.211,54, che può essere arrotondato a € 8.200,00.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

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

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato su lotto parzialmente edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 27/09 del 25/09/2009 prot. 16723 (pratica edilizia n. 6684 prot. 9063/08);
- Permesso di Costruire n. 47/09 del 05/11/2009 (pratica edilizia n. 6957 prot. 16723/2009);
- S.C.I.A. del 28/03/2011 prot. n. 5315 per variante.

E' stata presentata Comunicazione di fine lavori in data 08/04/2011 al prot. n. 5992.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo (S.C.I.A. del 28/03/2011 prot. n. 5315 per variante).

Tuttavia il garage risulta attualmente adibito a locale abitativo e il lavatoio interno è utilizzato come bagno.

Essendo l'altezza interna pari a 2,67 m, inferiore all'altezza interna minima residenziale pari a 2,70 m, non sarebbe possibile la regolarizzazione di tale cambio di destinazione d'uso. Si dovrà procedere quindi al ripristino della destinazione d'uso garage e lavatoio, provvedendo alla rimozione della caldaia e alla sostituzione della vetrata di ingresso con una serranda, con presentazione di pratica edilizia:

- S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario professionale € 2.000,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22%, diritti di istruttoria € 150,00, sanzione pecuniaria € 1.000,00, per un totale di € 3.712,00, che può essere arrotondato a € 3.700,00.

Le spese di ripristino dello stato dei luoghi possono essere stimate in circa € 2.000,00.

Totale spese tecniche e di ripristino dello stato dei luoghi = € 5.700,00.

Si precisa che andrà verificata la possibilità di regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione: ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. la tolleranza del 2% applicata all'altezza interna netta pari a 2,67m consentirebbe di ottenere un'altezza interna di circa 2,72 m, compatibile quindi con la destinazione d'uso residenziale. In tal caso si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione al piano seminterrato (h interna 2,67 m + tolleranza del 2% compatibile con altezza minima per destinazione abitativa pari a 2,70 m); ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: € 3.000,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22%, € 160,43 diritti di istruttoria (€ 150,00 + €/mc 0,10), sanzione pecuniaria € 1.000,00, oneri concessori circa € 5.000,00 (importo ipotetico), per un totale di € 10.003,43.

Inoltre dovrà essere presentata variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario professionale € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22% (si precisa che tale variazione catastale dovrà essere presentata contestualmente a quella del Bene n. 1 in un'unica pratica, pertanto si considera la metà dell'importo pari ad € 160,12), diritti di presentazione € 50,00, per un totale di € 210,12.

Totale spese per il cambio di destinazione d'uso: € 10.003,43 + € 210,12 = € 10.213,55, che può essere arrotondato ad € 10.200,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

-



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1

DESCRIZIONE

Villino sviluppato al piano terra e primo, composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno ed un portico al piano terra, e da un piano sottotetto i cui ambienti sono stati adibiti ad abitazione (n. 3 camera, n. 1 soggiorno e n. 1 bagno) con annesso lastrico solare ad uso terrazzo. Si precisa che una delle stanze al piano terra e un porzione di un'altra camera urbanisticamente hanno destinazione d'uso magazzino e cantina. Sul lotto è presente un manufatto distaccato che ospita n. 2 centrali termiche e un pergolato che è stato trasformato in portico. Alla fine del vialetto di ingresso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale in legno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

**** Omissis ****

CONFINI

Il villino confina su tre lati con lotti edificati a destinazione residenziale di altra proprietà distinti alle p.lle 1073, 1313 e 855, e sul quarto lato con strada interna di accesso.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	129,19 mq	1,00	129,19 mq	2,70 m	T
Sottotetto non abitabile	85,84 mq	112,69 mq	0,30	33,81 mq	1,74 m	1
Lastrico solare	15,42 mq	15,42 mq	0,10	1,54 mq	0,00 m	1
Portico	28,63 mq	28,63 mq	0,30	8,59 mq	0,00 m	T
Pergolato	28,50 mq	28,50 mq	0,20	5,70 mq	0,00 m	T
Centrale termica	11,50 mq	7,30 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Garage	16,52 mq	19,44 mq	0,40	7,78 mq	2,70 m	T
Magazzino	11,63 mq	14,07 mq	0,40	5,63 mq	2,70 m	T
Cantina	5,87 mq	8,58 mq	0,40	3,43 mq	2,70 m	T
Ripostiglio non residenziale+dis.	14,83 mq	19,33 mq	0,40	7,73 mq	2,70 m	T
Lavatoio	4,52 mq	5,78 mq	0,40	2,31 mq	2,70 m	T
Giardino	847,50 mq	847,50 mq	0,15	127,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				332,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				332,84 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sui progetti allegati ai titoli abilitativi e alla planimetria catastale. Si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra il magazzino, la cantina ed il garage sono stati trasformati in camere da letto, e il tramezzo che divideva la cantina dal garage è stato eliminato;
- al piano terra il bagno in prossimità dell'ingresso è stato trasformato in ripostiglio, mentre il lavatoio facente parte della porzione di fabbricato a destinazione d'uso non residenziale è stato trasformato in bagno;
- l'intero piano primo viene utilizzato come abitazione e non come sottotetto non abitabile;
- al piano primo è stato realizzato un aumento di volumetria: le altezze interne attuali sono maggiori rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 11/07/2008 prot. n. 24815;
- al piano primo è stato realizzato un piccolo aumento di superficie: il disimpegno di fronte al bagno è stato allargato con riduzione della superficie del lastrico solare: dalla documentazione fotografica non si evince infatti alcuna risega nella parete laterale del lastrico solare;
- al piano primo sono state eliminate n. 2 porzioni di muratura portante, sono stati realizzati n. 2 nuovi tramezzi, sono stati modificati alcuni vani finestra (spostamento e allargamento), è presente soltanto n. 1 lucernario rispetto ai 5 previsti da progetto, e la portafinestra di accesso al lastrico solare è stata ampliata per realizzare una grande vetrata;
- nel corpo distaccato che ospita un pergolato e n. 2 centrale termiche gli accessi a tali vani di ingresso sono stati spostati sulle pareti laterali, e il pergolato è stato trasformato in portico.

Si evidenzia altresì che alla fine del viale di accesso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale, e dietro al corpo staccato che ospita le centrali termiche è presente un'altra tettoia.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 856, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 1.350,00 Piano T
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 854 Categoria F3 Graffato 855 - 856
Dal 01/01/1992 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 856, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 28.405,00 Piano T
Dal 28/12/2004 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 856, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 28.405,00 Piano T
Dal 25/09/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 1236 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 42.608,00 Piano T Graffato 1238 - 1239
Dal 20/12/2007 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 1236 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 42.608,00 Piano T Graffato 1238 - 1239
Dal 12/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 1312 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 46.868,00 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 1312 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 46.868,00 Piano T-1

##Gasbarri Elide#

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	1312			A7	2	5.5	95 mq	468,68 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 12/05/2009, prot. RM0641909. Si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra il magazzino, la cantina sono stati trasformati in camere da letto, e il tramezzo che divideva la cantina è stato eliminato;
- al piano terra il ripostiglio di superficie minore è stato trasformato in bagno;
- l'intero piano primo viene utilizzato come abitazione e non come sottotetto non abitabile (destinazione prevista da progetto ma non indicata nella planimetria catastale);
- al piano primo è stato realizzato un aumento di volumetria: le altezze interne attuali sono maggiori e l'altezza media è pari a 1,83 m e non 1,90 m come indicato nella planimetria catastale;
- al piano primo è stato realizzato un piccolo aumento di superficie: il disimpegno di fronte al bagno è stato allargato con riduzione della superficie del lastrico solare: dalla documentazione fotografica non si evince infatti alcuna risega nella parete laterale del lastrico solare;
- al piano primo sono state eliminate n. 2 porzioni di muratura portante, sono stati realizzati n. 2 nuovi tramezzi, sono stati modificati alcuni vani finestra (spostamento e allargamento), è presente soltanto n. 1 lucernario rispetto ai 5 previsti da progetto, e la portafinestra di accesso al lastrico solare è stata ampliata per realizzare una grande vetrata;
- nel corpo distaccato che ospita un pergolato e n. 2 centrale termiche gli accessi a tali vani di ingresso sono stati spostati sulle pareti laterali, e il pergolato è stato trasformato in portico.

Si evidenzia altresì che alla fine del viale di accesso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale, e dietro al corpo staccato che ospita le centrali termiche è presente un'altra tettoia.

PRECISAZIONI

-

PATTI



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. I materiali per gli infissi e le finiture sono di ottima qualità.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili, si ipotizzano fondazioni in c.a.;

Esposizione: nord-sud-est-ovest (villino su lotto privato);

Altezza interna utile: al piano terra h 2,70 m; al piano primo h massima 2,58 m e h minime 1,61 m, 1,08 m e 2,06 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante al piano terra e a telaio in c.a. al piano primo;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai in latero-cemento;

Copertura: tetto a falde in legno;

Manto di copertura: tegole in laterizio;

Pareti esterne ed interne: rivestimento interno ed esterno in intonaco e tinteggiatura; alcune porzioni di facciata sono rivestite in cortina di laterizio;

Pavimentazione interna: pavimento in grès ceramico e parquet;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiane e grate in ferro; infissi interni in legno tamburato;

Volte: non presenti;

Scale: scala interna in latero-cemento;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non ispezionabili poiché sottotraccia; si ipotizza la presenza di impianti a norma di legge in buono stato di conservazione;

Terreno esclusivo: corte esclusiva in parte trattata a giardino;

Posto auto: sul lotto è presente un manufatto distaccato composto da n. 2 centrali termiche ed un portico che viene utilizzato come posto auto esterno (tale portico urbanisticamente dovrebbe essere un pergolato);

Soffitta, cantina o simili: l'abitazione distinta con il sub. 501 è collegata da scala interna ad un sottotetto al piano primo che all'attualità viene utilizzato come abitazione;

Dotazioni condominiali: lotto di proprietà esclusiva;

Altro: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1985	**** Omissis ****	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/10/1985	1281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	03/10/1995	3899	2695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/1995	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	13/09/1995	44295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	03/10/1995	3901	2696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pistilli Paolo	28/12/2004	13356	3093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	29/12/2004	6689	4292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	20/12/2007	73141	21189
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	24/12/2007	8596	4947
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 07/03/2008
Reg. gen. 1369 - Reg. part. 301
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
Data: 06/03/2008
N° repertorio: 8334
N° raccolta: 3637

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Velletri il lotto ricade in parte in zona E: zona agricola, e in parte in zona C1: espansione residenziale di iniziativa privata.

Secondo il P.T.P.R. Lazio il lotto non risulta soggetto a vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- Concessione in sanatoria n. 293/2003 del 27/08/2003, ai sensi della L. 47/85, pratica di condono n. 3245;
- Concessione in sanatoria n. 392/2004 del 27/12/2004;
- D.I.A. del 18/01/2006 prot. n. 2371 per realizzazione recinzione;
- D.I.A. del 20/11/2006 prot. n. 43340 e successiva integrazione;
- D.I.A. del 28/12/2006 prot. n. 48208;
- Diffida del 19/12/2006 n. 47157, poi annullata;
- integrazione del 31/01/2007 prot. n. 4804; seconda integrazione per Nuovi tipi il 24/10/2007 prot. n. 38036;
- Richiesta di autorizzazione allo scarico e successiva Autorizzazione allo scarico n. 17 del 09/02/2007;
- D.I.A. in sanatoria del 01/04/2008 prot. n. 11907 per controsoffitto coibentato autoportante;
- Permesso di Costruire n. 282/2008 del 04/07/2008 per ristrutturazione edilizia RE1, variante in corso d'opera alla D.I.A. del 20/11/2006 prot. n. 43340;
- D.I.A. del 11/07/2008 prot. n. 24815 opere interne;
- D.I.A. del 12/11/2008 prot. n. 38997 per la realizzazione del corpo staccato contenente le due centrali termiche e il pergolato (ora portico);
- Comunicazione di fine lavori del 18/12/2008 prot. n. 46151 (tale comunicazione arreca anche un timbro con la data del 13/03/2009);
- Autorizzazione Sismica prot. 95133, posizione n. 83052/A del 20/12/2008 per realizzazione copertura a tetto e modifica aperture;
- Richiesta Abitabilità/Agibilità trasmessa il 16/12/2009 e protocollata il 18/12/2009 al n. 46151;
- D.I.A. trasmessa il 31/05/2017 e protocollate il 06/06/2017 prot. n. 25688 ai sensi della L.R. 21/2009 artt. 3 e 5 Piano Casa per cambio di destinazione d'uso;
- Diffida del 06/09/2017 prot. n. 38226 alla D.I.A. del 06/06/2017.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo valido (D.I.A. del 11/07/2008 prot. n. 24815 per opere interne e Comunicazione di fine lavori del 18/12/2008 prot. n. 46151; D.I.A. del 12/11/2008 prot. n. 38997 per la realizzazione del corpo staccato contenente le due centrali termiche e il pergolato, ora portico). Si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra il magazzino, la cantina ed il garage sono stati trasformati in camere da letto, e il tramezzo che divideva la cantina dal garage è stato eliminato;
- al piano terra il bagno in prossimità dell'ingresso è stato trasformato in ripostiglio, mentre il lavatoio facente parte della porzione di fabbricato a destinazione d'uso non residenziale è stato trasformato in bagno;
- l'intero piano primo viene utilizzato come abitazione e non come sottotetto non abitabile;
- al piano primo è stato realizzato un aumento di volumetria: le altezze interne attuali sono maggiori rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 11/07/2008 prot. n. 24815;



- al piano primo è stato realizzato un piccolo aumento di superficie: il disimpegno di fronte al bagno è stato allargato con riduzione della superficie del lastrico solare: dalla documentazione fotografica non si evince infatti alcuna risega nella parete laterale del lastrico solare;
 - al piano primo sono state eliminate n. 2 porzioni di muratura portante, sono stati realizzati n. 2 nuovi tramezzi, sono stati modificati alcuni vani finestra (spostamento e allargamento), è presente soltanto n. 1 lucernario rispetto ai 5 previsti da progetto, e la portafinestra di accesso al lastrico solare è stata ampliata per realizzare una grande vetrata;
 - nel corpo distaccato che ospita un pergolato e n. 2 centrale termiche gli accessi a tali vani di ingresso sono stati spostati sulle pareti laterali, e il pergolato è stato trasformato in portico.
- Si evidenzia altresì che alla fine del viale di accesso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale, e dietro al corpo staccato che ospita le centrali termiche è presente un'altra tettoia.

Non è possibile la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da magazzino, cantina, garage, ripostiglio e lavatoio ad abitazione realizzato al piano terra in quanto la sagoma del fabbricato ricade all'interno della zona agricola di P.R.G. in cui tali interventi edilizi non sono ammessi: è stata presentata una D.I.A., trasmessa il 31/05/2017 e protocollata il 06/06/2017 al prot. n. 25688, ai sensi della L.R. 21/2009 artt. 3 e 5 Piano Casa per tale cambio di destinazione d'uso e per la quale è stata emessa diffida del 06/09/2017 prot. n. 38226. Inoltre, non è possibile presentare un pratica edilizia per recupero ai fini abitativi del sottotetto essendo l'altezza media interna del piano primo inferiore a 1,90 m, come previsto dalla L.R. Lazio n. 13/2009 e s.m.i.. Riguardo l'aumento di superficie al piano primo, essendo di modesta entità si ritiene che possa rientrare nella tolleranza del 2% ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. L'altra difformità del sottotetto (altezze interne maggiori di quelle da progetto) risulta invece più consistente; tuttavia non potendo recuperare ai fini abitativi tale piano, l'unica strada percorribile per la regolarizzazione urbanistica della sola difformità di altezza sarebbe la presentazione di una pratica ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. quale sola fiscalizzazione dell'abuso: tale articolo prevede che qualora la demolizione delle opere abusive arretrasse pregiudizio alla statica del fabbricato, si possa mantenere lo stato dei luoghi anche se difforme con pagamento delle relative sanzioni.

Andrà quindi ripristinata l'originaria destinazione d'uso magazzino, cantina e garage al piano terra e ricostruito il tramezzo che divideva una delle camere dalla cantina; dovrà essere ripristinata la porta di accesso al garage, ad oggi trasformata in finestre; andrà ripristinato l'originario bagno nella porzione di fabbricato a destinazione d'uso residenziale, mentre il bagno attuale dovrà essere trasformato in lavatoio non residenziale; andrà ripristinata la destinazione d'uso sottotetto non abitabile al piano primo, eliminando la vetrata di accesso al lastrico solare e sostituendola con una porta-finestra delle dimensioni originarie; dovranno essere sanate le modifiche prospettiche e gli interventi che hanno interessato la muratura portante del fabbricato.

Inoltre per il corpo staccato dovranno essere sanate le modifiche prospettiche e ripristinato l'originario pergolato. Dovrà essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria, con pagamento di sanzione pecuniaria, per ripristino dello stato dei luoghi, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche e interventi interessanti le strutture portanti, e successiva pratica di variazione catastale.

Contestualmente andrà richiesta Autorizzazione sismica per sanare le modifiche dei vani finestra nella muratura portante e per la verifica e/o ripristino della porzione di parete portante eliminata al piano primo.

Ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra il costo della pratica è il seguente:

- pratica edilizia presso Comune di Velletri = € 2.000,00 + 5% cassa previdenziale + iva 22% per onorario professionale pratica edilizia; € 250,00 diritti di istruttoria; € 1.000,00 sanzione pecuniaria;
- pratica strutturale presso Area Genio Civile Lazio = € 2.000,00 + 5% cassa previdenziale + iva 22% per onorario professionale pratica strutturale; € 105,27 diritti di presentazione; € 16,00 marca da bollo;
- pratica catastale presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma = € 250,00 + 5% cassa previdenziale + iva 22% quale onorario professionale pratica catastale; € 50,00 diritti di presentazione per ogni planimetria catastale aggiornata (se ne ipotizzano 2).

Totale spese tecniche = € 3.812,00 + € 2.683,27 + € 420,25 = € 6.915,52.

I costi di ripristino dello stato dei luoghi, come da computo metrico estimativo allegato alla presente e redatto



utilizzando il Prezziario Regione Lazio 2020, saranno pari a: € 8.503,75.

TOTALE SPESE TECNICHE E COSTI DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI = € 6.915,52 + € 8.503,75 = € 15.419,27, che può essere arrotondato a € 15.400,00.

Inoltre, vista la grave difformità di altezza del sottotetto che necessita della presentazione di pratica ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che permetterebbe la sola fiscalizzazione dell'abuso, si ritiene di dover ulteriormente deprezzare il fabbricato del 10%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

-



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1
Appartamento in villino sviluppato in due piani fuoriterza, composto da soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera e n. 1 bagno al piano terra, con annessi n. 2 balconi al piano terra, e sottotetto non abitabile da cui si accede a n. 2 balconi coperti. Il sottotetto è collegato tramite scala interna all'appartamento. Nella corte esclusiva dell'immobile è presente una scala da cui si accede ad un garage posto al piano seminterrato che si identifica nel Bene n. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.884,00
Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:
 - metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per il primo semestre l'anno 2021 (ultimo dato disponibile) per la zona periferica D1 del Comune di Lariano indicano un valore unitario compreso tra € 1.000,00 e € 1.450,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.225,00 €/mq;
 - metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche similari nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare un annuncio immobiliare di un villino a schiera di superficie pari a 169,00 mq in vendita ad € 169.000,00, con un prezzo medio di circa € 1.000,00.Considerando che lo stato conservativo dell'immobile è buono, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'immobile sia pari ad €/mq 1.300,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 91.884,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, previo ripristino dello stato dei luoghi, precedentemente determinate in € 2.640,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 89.244,00.

Qualora invece si volesse mantenere lo stato dei luoghi, dovrà essere presentata pratica edilizia per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e successiva variazione catastale, con spese tecniche totali pari ad € 8.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica).

In questo caso, la superficie commerciale sarà pari a: 51,34 mq (p.T) + 39,06 mq (p. 1) + 1,63 (sup. ragguagliata balconi p. T) + 2,09 (sup. ragguagliata balconi p. 1) = 94,12 mq. Moltiplicando tale superficie per il valore unitario di €/mq 1.300,00 si avrà = 94,12 x 1.300,00 = € 122.356,00 a cui andranno detratte le spese per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e per la variazione catastale, ottenendo: € 122.356,00 - € 8.200,00 = € 114.156,00.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1
Box auto con annesso lavatoio interno sito al piano seminterrato di un villino residenziale con accesso carrabile tramite rampa ed accesso pedonale tramite scala esterna nella corta esclusiva del fabbricato. Il box è attualmente utilizzato come locale abitativo con bagno ed è collegato al sovrastante villino tramite scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 502, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.805,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per il primo semestre l'anno 2021 (ultimo dato disponibile) per la zona periferica D1 del Comune di Lariano indicano un valore unitario compreso tra € 550,00 e € 800,00 per i box auto: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 675,00 €/mq;

Considerando che lo stato conservativo dell'immobile è buono ma che lo stesso non è un bene vendibile singolarmente, si assegna un valore unitario di €/mq 500,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 25.805,00, da cui andranno detratte le spese tecniche e di ripristino dello stato dei luoghi, precedentemente determinate in € 5.700,00 (vedasi Note al paragrafo "Regolarità edilizia"), per cui si avrà:

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 20.105,00.

Si precisa che andrà verificata la possibilità di regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione: ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. la tolleranza del 2% applicata all'altezza interna netta pari a 2,67m consentirebbe di ottenere un'altezza interna di circa 2,72 m, compatibile quindi con la destinazione d'uso residenziale. In tal caso si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione e successiva variazione catastale: totale spese tecniche € 10.200,00 (vedasi Note al paragrafo "Regolarità edilizia").

In questo caso il valore del bene n. 2 con destinazione d'uso abitativa si otterrà moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario, e detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

$51,61 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = € 67.093,00 - € 10.200,00 = € 56.893,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1	70,68 mq	1.300,00 €/mq	€ 91.884,00	100,00%	€ 91.884,00
Bene N° 2 - Garage Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1	51,61 mq	500,00 €/mq	€ 25.805,00	100,00%	€ 25.805,00
				Valore di stima:	€ 117.689,00



Valore di stima: € 124.833,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2640,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5700,00	€

Valore finale di stima: € 116.493,50

ABITAZIONE SUB. 501: Qualora invece si volesse mantenere lo stato dei luoghi, dovrà essere presentata pratica edilizia per il recupero ai fini abitativi del sottotetto e successiva variazione catastale:

- Permesso di Costruire in sanatoria per interventi già eseguiti consistenti nel recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. 13/2008 (h interna media pari a 1,95 m > h media minima per recupero ai fini abitativi sottotetto 1,90 m): ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: € 3.000,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22%, € 158,42 diritti di istruttoria (€ 150,00 + €/mc 0,10), € 1.000,00 sanzione pecuniaria, oneri concessori circa € 3.000,00 (importo ipotetico, gli stessi andranno calcolati ai sensi della L.R. Lazio n. 15/2008), per un totale di € 8.001,42;

- variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22% (si precisa che tale variazione catastale dovrà essere presentata contestualmente a quella del Bene n. 2 in un'unica pratica, quindi si considera soltanto la metà della parcella professionale pari a € 160,12), diritti di presentazione € 50,00, per un totale di € 210,12. Totale spese di regolarizzazione edilizia (recupero ai fini abitativi del sottotetto) = € 8.001,42 + 210,12 = € 8.211,54, che può essere arrotondato a € 8.200,00.

GARAGE SUB. 502: Qualora si volesse mantenere lo stato dei luoghi, dovrà essere verificata la possibilità di regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione: ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. la tolleranza del 2% applicata all'altezza interna netta pari a 2,67m consentirebbe di ottenere un'altezza interna di circa 2,72 m, compatibile quindi con la destinazione d'uso residenziale. In tal caso si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione al piano seminterrato (h interna 2,67 m + tolleranza del 2% compatibile con altezza minima per destinazione abitativa pari a 2,70 m); ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: € 3.000,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22%, € 160,43 diritti di istruttoria (€ 150,00 + €/mc 0,10), sanzione pecuniaria € 1.000,00, oneri concessori circa € 5.000,00 (importo ipotetico), per un totale di € 10.003,43.

Inoltre dovrà essere presentata variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma: ipotizzando di affidare l'incarico ad un geometra si stimano le seguenti spese: onorario professionale € 250,00 + cassa previdenziale 5% + iva 22% (si precisa che tale variazione catastale dovrà essere presentata contestualmente a quella del Bene n. 1 in un'unica pratica, pertanto si considera la metà dell'importo pari ad € 160,12), diritti di presentazione € 50,00, per un totale di € 210,12.

Totale spese per il cambio di destinazione d'uso: € 10.003,43 + € 210,12 = € 10.213,55, che può essere arrotondato ad € 10.200,00.



LOTTO 2

- Bene N° 3** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1
Villino sviluppato al piano terra e primo, composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno ed un portico al piano terra, e da un piano sottotetto i cui ambienti sono stati adibiti ad abitazione (n. 3 camera, n. 1 soggiorno e n. 1 bagno) con annesso lastrico solare ad uso terrazzo. Si precisa che una delle stanze al piano terra e un porzione di un'altra camera urbanisticamente hanno destinazione d'uso magazzino e cantina. Sul lotto è presente un manufatto distaccato che ospita n. 2 centrali termiche e un pergolato che è stato trasformato in portico. Alla fine del vialetto di ingresso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 1312, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 416.050,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per il primo semestre l'anno 2021 (ultimo dato disponibile) per la zona sub-urbana E2 del Comune di Velletri indicano un valore unitario compreso tra € 950,00 e € 1.350,00 per ville e villini: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.150,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili lungo Via Appia Sud che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare un annuncio immobiliare di un villino di 170,00 mq in vendita ad € 219.000,00, con un prezzo medio di circa € 1.300,00.

Considerando che lo stato conservativo dell'immobile è buono, i materiale e le finiture sono di pregio si ritiene che il valore commerciale unitario dell'immobile sia pari ad €/mq 1.250,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 416.050,00, da cui andranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, con ripristino dello stato dei luoghi, precedentemente determinate in € 15.400,00 (vedasi Note al paragrafo "Regolarità edilizia"), per cui si avrà:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE = € 400.650,00.

Vista la grave difformità di altezza del sottotetto che necessita della presentazione di pratica ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che permetterebbe la sola fiscalizzazione dell'abuso (vedasi Note al paragrafo "Regolarità edilizia"), si ritiene di dover ulteriormente deprezzare il valore commerciale fabbricato del 10%.

VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 360.585,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1	332,84 mq	1.250,00 €/mq	€ 416.050,00	100,00%	€ 416.050,00



Valore di stima:	€ 416.050,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 416.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40065,00	€

Valore finale di stima: € 360.585,00

Vista la grave difformità di altezza del sottotetto che necessita della presentazione di pratica ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che permetterebbe la sola fiscalizzazione dell'abuso, oltre le spese per la pratica edilizia e i lavori di ripristino (€ 15.400,00), si ritiene di dover ulteriormente deprezzare il fabbricato del 10% (€ 40.065,00)

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.

Colleferro, li 14/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mattoccia Romina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - 2_ELAVORATI GRAFICI
- ✓ Foto - 3_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Planimetrie catastali - 4_PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Concessione edilizia - 5_TITOLI ABILITATIVI_Lariano



- ✓ Concessione edilizia - 6_TITOLI ABILITATIVI_Velletri
- ✓ Altri allegati - 7_QUOTAZIONI OMI
- ✓ Altri allegati - 8_RICHIESTE ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ Altri allegati - 9_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO_Velletri
- ✓ Altri allegati - 10_ANNUNCI IMMOBILIARI
- ✓ Atto di provenienza - 11_ATTO DI PERMUTA_Lariano
- ✓ Altri allegati - 12_CONTRATTO LOCAZIONE_Lariano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1
Appartamento in villino sviluppato in due piani fuoriterza, composto da soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera e n. 1 bagno al piano terra, con annessi n. 2 balconi al piano terra, e sottotetto non abitabile da cui si accede a n. 2 balconi coperti. Il sottotetto è collegato tramite scala interna all'appartamento. Nella corte esclusiva dell'immobile è presente una scala da cui si accede ad un garage posto al piano seminterrato che si identifica nel Bene n. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Lariano l'immobile ricade in zona C1: riqualificazione urbanistica, con I.F. 0,64 mc/mq. Secondo il P.T.P.R. Lazio l'immobile è soggetto al seguente vincolo paesaggistico: - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, L.R. n. 37/83, art. 14 L.R. n. 24/98 - art. 134 co. 1, lett. a) e art. 136 D.lvo 42/04 - BENI DICHIARATIVI - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - lett. d) art. 136 D.lvo n. 42/04.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1
Box auto con annesso lavatoio interno sito al piano seminterrato di un villino residenziale con accesso carrabile tramite rampa ed accesso pedonale tramite scala esterna nella corte esclusiva del fabbricato. Il box è attualmente utilizzato come locale abitativo con bagno ed è collegato al sovrastante villino tramite scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 502, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Lariano l'immobile ricade in zona C1: riqualificazione urbanistica, con I.F. 0,64 mc/mq. Secondo il P.T.P.R. Lazio l'immobile è soggetto al seguente vincolo paesaggistico: - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, L.R. n. 37/83, art. 14 L.R. n. 24/98 - art. 134 co. 1, lett. a) e art. 136 D.lvo 42/04 - BENI DICHIARATIVI - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - lett. d) art. 136 D.lvo n. 42/04.

Prezzo base d'asta: € 116.493,50

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1
Villino sviluppato al piano terra e primo, composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno ed un portico al piano terra, e da un piano sottotetto i cui ambienti sono stati adibiti ad abitazione (n. 3 camera, n. 1 soggiorno e n. 1 bagno) con annesso lastrico solare ad uso terrazzo. Si precisa che una delle stanze al piano terra e un porzione di un'altra camera urbanisticamente hanno destinazione d'uso magazzino e cantina. Sul lotto è presente un manufatto distaccato che ospita n. 2 centrali termiche e un pergolato che è stato trasformato in portico. Alla fine del vialetto di ingresso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale in legno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 1312, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Velletri il lotto ricade in parte in zona E: zona agricola, e in parte in zona C1: espansione residenziale di iniziativa privata. Secondo il P.T.P.R. Lazio il lotto non risulta soggetto a vincoli paesaggistici.



Prezzo base d'asta: € 360.585,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.493,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	70,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento in villino sviluppato in due piani fuoriterza, composto da soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera e n. 1 bagno al piano terra, con annessi n. 2 balconi al piano terra, e sottotetto non abitabile da cui si accede a n. 2 balconi coperti. Il sottotetto è collegato tramite scala interna all'appartamento. Nella corte esclusiva dell'immobile è presente una scala da cui si accede ad un garage posto al piano seminterrato che si identifica nel Bene n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via San Marco Papa n. 2, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1482, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	51,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto con annesso lavatoio interno sito al piano seminterrato di un villino residenziale con accesso carrabile tramite rampa ed accesso pedonale tramite scala esterna nella corte esclusiva del fabbricato. Il box è attualmente utilizzato come locale abitativo con bagno ed è collegato al sovrastante villino tramite scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.585,00



Bene N° 3 - Villa			
Ubicazione:	Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 1312, Categoria A7	Superficie	332,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione. I materiali per gli infissi e le finiture sono di ottima qualità.		
Descrizione:	Villino sviluppato al piano terra e primo, composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno ed un portico al piano terra, e da un piano sottotetto i cui ambienti sono stati adibiti ad abitazione (n. 3 camera, n. 1 soggiorno e n. 1 bagno) con annesso lastrico solare ad uso terrazzo. Si precisa che una delle stanze al piano terra e un porzione di un'altra camera urbanisticamente hanno destinazione d'uso magazzino e cantina. Sul lotto è presente un manufatto distaccato che ospita n. 2 centrali termiche e un pergolato che è stato trasformato in portico. Alla fine del vialetto di ingresso è presente una tettoia/gazebo a pianta ottagonale in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 22/06/2010
Reg. gen. 000 - Reg. part. 010
Importo: € 1.050.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Capecelatro Edmondo Maria
Data: 10/06/2010
N° repertorio: 77175

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA SAN MARCO PAPA N. 2, INTERNO 11, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 22/06/2010
Reg. gen. 000 - Reg. part. 010
Importo: € 1.050.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Capecelatro Edmondo Maria
Data: 10/06/2010
N° repertorio: 77175

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA SUD, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Velletri il 07/03/2008
Reg. gen. 1369 - Reg. part. 301
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
Data: 06/03/2008
N° repertorio: 8334
N° raccolta: 3637

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 09/07/2021
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

