
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciro ROMAGGIOLI, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

DATA UDIENZA 07/11/2023



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 270.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24



INCARICO

All'udienza del 16/06/2023 il sottoscritto Geom. Ciro ROMAGGIOLI, con Studio in Lariano, Via Roma, 110, Scala A, int. 2, - 00076 - Lariano (RM), email : geom.cioromaggioli@gmail.com, PEC : ciro.romaggioli@geopec.it, Cell. 380 31 58 832, tel. 06/9655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato da cielo a terra ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ospedale n° 49, Secondo Sottostrada , piano primo Sottostrada , piano Terra e piano Primo

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Valmontone (RM), con accesso da diramazione di Via Colle Ospedale n° 49, e precisamente:

Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli:

- piano Sottostrada 2 allo sto rustico composto da una grotta;
- piano Sottostrada 1 attualmente allo stato rustico;
- piano terra terra, adibito ad abitazione, composto da: cucina, soggiorno/pranzo, studio, W.C., disimpegno, Ripostiglio e due Terrazzi a livello;
- piano primo da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da: disimpegno, quattro camere da letto, quattro camere da letto, cabina armadio, e tre bagni.

Il tutto ora a seguito di Variazione Catastale presentata dal C.T.U., censito in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffati, Categoria A/7, Classe 2[^], Consistenza, Vani 16,5, Rendita Catastale € 1.789,52.

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** – Fabbricato da cielo a terra ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ospedale n° 49, piano Secondo Sottostrada , piano primo Sottostrada , piano Terra e piano Primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/04/2003 repertorio 2599 è stato trascritto correttamente il 09.06.2023 ai numeri 3290 del registro generale e 2285 del registro particolare (vds allegato n. 03), e regolarmente notificato alla residenza degli Esecutati in data 21/04/2023.

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente :

- la **CERTIFICAZIONE NOTARILE** (vds allegato n. 02) redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- **L'ATTO DI PRECETTO** regolarmente notificato in data 19/01/2023.

- **L'UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE** alla vendita è fissata in data 07/11/2023 (vds allegato n. 01).

- la **RELAZIONE PRELIMINARE** fornita dall'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) (vds allegato n. 04)

- il **CUSTODE** nominato della presente procedura è l'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (vds allegato n. 01)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, per Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Palestrina (RM) del 05.06.2003, repertorio n° 77812, raccolta n° 16747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) in data 09.06.2003 ai nn. 2868 di reg. generale e 2071 di registro particolare e registrato a Palestrina il 23.06.2003 al n. 1083, Serie



1V (vds allegato n. 08).

Sull'atto di Compravendita sopra citato è riportato che gli Esecutati **** Omissis ****e **** Omissis ****hanno dichiarato di essere coniugati in regine di COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento nel suo insieme di superficie coperta e scoperta così come da planimetria catastale depositata in Catasto fabbricati con protocollo RM0397634 del 01/08/2023 (vds allegato n. 15) confina con : distacco su proprietà foglio 10 particella 600, distacco su proprietà foglio 10 particella 1463, distacco da strada privata su proprietà foglio 10 particella 475, distacco su proprietà foglio 10 particelle 274, distacco su proprietà foglio 10 particella 1110, salvi se altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Grotta (stato rustico)	16,40 mq	17,67 mq	0,05	0,88 mq	2,10 m	Sottostrada 2
Cantine(1-2-3) comunicanti (stato rustico)	113,36 mq	128,76 mq	0,05	6,44 mq	2,35 m	Sottostrada 1
Porzione in corso di costruzione da progetto abitativa (stato rustico)	109,56 mq	117,56 mq	0,20	23,51 mq	2,90 m	Sottostrada 1
Abitazione	87,03 mq	109,72 mq	1	109,72 mq	2,95 m	Terra
Terrazzo lato Nord-Est	50,30 mq	50,30 mq	0,10	5,03 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo lato Nord-Ovest	86,72 mq	86,72 mq	0,10	8,67 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	85,63 mq	109,72 mq	1	109,72 mq	2,78 m	Primo
Corte esclusiva	2.070,00 mq	2.070,00 mq	0,01	20,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				284,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,67 mq		

Il fabbricato con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli:

- **piano Sottostrada 2** composto : da grotta di superficie Netta di mq. 16,40 , per una Superficie Lorda di mq. 17,67 circa ;
- **piano sottostrada 1** attualmente allo stato rustico, composto da tre cantine comunicanti di cui : cantina 1 (mq.53,46), cantina 2 (mq. 17,22), cantina 3 (mq. 42,68), e per un totale di Superficie Netta Non Residenziale di mq. 113,36 per una Superficie Lorda di mq. 128,76, oltre una porzione in corso di costruzione di mq. 109,04 (dove con progetto allegato alla D.I.A anno 2007, è una porzione abitativa), il tutto per un totale di Superficie



Netta di mq. 109,56 e per una Superficie Lorda di mq. 117,56;

- **piano terra terra**, adibito ad abitazione e composto da: soggiorno/pranzo (mq. 51,76), disimpegno 1 (mq. 2,63), WC (mq. 4,54), studio (mq. 9,75), cucina (mq.15,05) e ripostiglio (mq. 3,30) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 87,03 e per una Superficie Lorda di mq. 109,72, oltre a due terrazzi a livello di cui uno sul lato Nord- Est di mq. 50,30 e l'altro sul lato Nord- Ovest di mq. 86,72 e così per un totale di Superficie Non Residenziale di mq. 137,02;

- **piano primo** adibito ad abitazione da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da: disimpegno 2 (mq. 12,86), camera da letto 1 (mq. 13,25), camera da letto 2 (mq. 10,40), camera da letto 3 (mq. 10,40), camera da letto 4 (mq. 11,34), cabina armadio (mq. 10,56), bagno 1 (mq. 5,16), bagno 2 (mq. 6,50), bagno 3 (mq. 5,16) e così per un totale di Superficie Utile interna (S.U.) di mq. 85,63 e per una Superficie Lorda di mq. 109,72

E' annessa all'unità immobiliare abitativa una corte di mq. catastali 2.070 circa

Considerando sia i due piani sottostrada sono allo stato rustico, nonchè privi di infissi ed impianti, e sia i terrazzi da rifinire a piano terra, necessitano costi per renderli funzionali, si applica un coefficiente pari a 0,05 per la grotta al piano S2° e per le tre cantine comunicanti al piano S1° ed un coefficiente pari a 0,20 per la porzione in corso di costruzione da progetto abitativa (stato rustico) al piano S1 ed un coefficiente pari a 0,10 per i terrazzi a piano terra.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si avrà una superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 284,67

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2003 al 28/01/2003	**** Omissis ****, proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****, proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****; proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****, proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** nato fino al 28/01/2003.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1175, Sub. 501 Categoria F3
Dal 28/01/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****, proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****, proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****; proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** fino al 28/01/2003; **** Omissis ****, proprietaria per 1/4 in	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1176, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2^, Cons. 11 vani Rendita € 1.193,02 Piano S1°-T-1°-2° Graffato 502



	regime di comunione dei beni con **** Omissis ****nato fino al 28/01/2003.	
Dal 05/06/2003 al 04/08/2023	**** Omissis ****, proprietario per 1/2; **** Omissis ****, proprietaria per 1/2,	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1175, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2^, Cons. 11 vani Rendita € 1.193,02 Piano S1°-T°-1°-2°
Dal 04/08/2023 al 07/10/2023	**** Omissis ****, proprietario per 1/2; **** Omissis ****, proprietaria per 1/2,	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1175, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2^, Cons. 16,5 vani Rendita € 1.789,52 Piano S1°-S2°-T-1° Graffato 502

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche allegata alla presente (vds allegati n.ri 10,11,13,16,17)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1175	501		A7	2^	16,5 vani	441 mq	1.789,52 €	S1°- S2°-T- 1°	502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati protocollo n. 000071298 del 28/01/2003 (vds allegato n. 12) e lo stato attuale dei luoghi rilevato in data 10/07/2023 (vds allegato n. 27) per le seguenti difformità:

- diversa indicazione dei piani in quanto l'unità immobiliare non è articolata con un piano sottostrada (S1°) e tre piani fuori terra (piani terra , primo e secondo) ma bensì è articolata con due piani sottostrada (S1° e S2) e due piani fuori terra (piano terra e piano primo)



- al piano Sottostrada 1° il tutto risulta essere allo stato grezzo senza tramezzature interne, e con opere di finitura interne ed esterne mancanti. Nello specifico non è presente il vano scala a due rampe comunicante con il piano terra e dal piano terra al piano primo; ed è stata realizzata un'apertura nel solaio per il collegamento al piano terra sovrastante; inoltre alcune aperture non corrispondono (porte e finestre) a quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate;

- al piano terra vi è diversa distribuzione degli spazi interni, non è presente la scala a due rampe; realizzazione di una scala ad una rampa per il collegamento al piano primo sovrastante; inoltre alcune aperture non corrispondono (porte e finestre) non corrispondono a quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate; mancata realizzazione del balcone sul lato Sud- Est

- al piano primo è diversa distribuzione degli spazi interni, non è presente la scala a due rampe; realizzazione di una scala ad una rampa per il collegamento al piano terra sottostante; inoltre alcune aperture non corrispondono (porte e finestre) a quelle rilevate dallo scrivente; mancata realizzazione del balcone sul lato Sud- Est

Si è proceduto quindi alla denuncia di VARIAZIONE DOCFA in Catasto fabbricati per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e RISTRUTTURAZIONE, con procedura DOCFA del 01/08/2023 prot. n. RM0397634 in atti dal 04/08/2023 (vds allegato n. 14) che non ha cambiato gli identificativi catastali, ma si ha avuto una variazione di Consistenza e di Rendita Catastale, ovvero: foglio 10 particella 1175 sub 501 - 502 grffati, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 16,5, Rendita Catastale €. 1.789,52 (vds allegati n.ri 16 e 17).

PRECISAZIONI

Il sottoscritto esperto, con raccomandata r.r del 23/06/2023 (vds allegato n.05) inviata all'indirizzo di residenza anagrafica degli Esecutati **** Omissis ****, ed **** Omissis ****, entrambi residenti in **** Omissis ****, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sito in Valmontone (RM), Via Colle Ospedale, 49, per il giorno 10/07/2023 alle ore 09,45 circa.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore si è recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di perizia; ad attenderlo gli Esecutati **** Omissis ****, ed **** Omissis ****, che consentivano così effettuare i rilievi di rito e fotografie sia all'interno che all'esterno dell'abitazione eseguita, il tutto come da Verbali di 1 accesso del 10/07/2023 sia del C.T. U che del custode allegati alla presente (vds allegati n.ri 06 e 07). Era presente inoltre il Custode nominato dal G.E. Avv. **** Omissis ****

INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 22/06/2023 con richiesta di Estratto di mappa (vds all. 09), Visure catastali (vds all.ti 10,11) e Planimetria catastale (vds allegati n. 12), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. invio raccomandata r.r in data 23/06/2023 per comunicazione di accesso sull'immobile eseguito per il giorno 10/07/2023 alle ore 09:45 (vds allegati 05)



3. in data 22/06/2023 richiesta di Accesso agli Atti con PEC (vds allegati n. 18) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone (RM).

4. in data 06/07/2023 integrazione tramite pec (vds all. 18) alla richiesta di Accesso agli Atti del 22/06/2023 e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone (RM).

5. Reperimento Atto di compravendita a favore dell'esecutato (vds allegati n. 08)

6. in data 01/08/2023 presentazione in Catasto Fabbricati di Roma (RM), Denuncia di Variazione Catastale Docfa (vds allegato n. 14).

7. in data 04/08/2023 a seguito di aggiornamento catastale richiesta di nuova planimetria catastale (vds allegato n. 15) e nuove visure (vds allegati n.ri 16 e 17).

PATTI

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis ****, di Palestrina (RM) del 05.06.2003, repertorio n° 77812, raccolta n° 16747 (vds allegato n. 06), in particolare a pagina 3 e precisamente all'Artico 2 si legge:

*" La vendita a corpo, comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, riflette la consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noti agli acquirenti, così pervenuta ai venditori con Atto Notaio Giuseppe **** Omissis ****, di Roma in data 5 Dicembre 1997 rep. 99967/21445, registrato a Roma il 19/12/1997 al n. 49982 e trascritto a Velletri in data 19 dicembre 1997 ai n. 3388/4611.."*

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato all'esterno su tutte le facciate esterne necessita di revisione d'intonaco e successivo rifacimento delle tinteggiature.

All'interno il fabbricato si presenta al piano primo sottostrada in corso di costruzione, nonchè allo stato rustico privo di impianti e di infissi; mentre il piano terra ed il piano primo si presentano finiti ed in buono stato di conservazione , in quanto ammobiliati ed abitati, ad eccezione di un bagno al piano primo che risulta privo di accessori e pavimentazioni da completare; pavimentazione mancante dei terrazzi al piano terra Il tutto meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vds all. 28). **Ai fini del riscaldamento della parte abitativa, non risulta presente la caldaia ma sia al piano terra che al piano primo esiste solo la schermatura per l'istallazione degli elementi radianti; è presente invece una stufa al piano terra.**

PARTI COMUNI

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis ****, di Palestrina (RM) del 05.06.2003, repertorio n° 77812, raccolta n° 16747 (vds allegato n. 06), in particolare a pagina 3 e precisamente all'Artico 2 si legge:



" La vendita a corpo, comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, riflette la consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noti agli acquirenti, così pervenuta ai venditori con Atto Notaio **** Omissis ****, di Roma in data 5 Dicembre 1997 rep. 99967/21445, registrato a Roma il 19/12/1997 al n. 49982 e trascritto a Velletri in data 19 dicembre 1997 ai n. 3388/4611.."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 267 rilasciata dal Comune di Valmontone (RM) in data 09/06/1997 (vds all. 19) e della Concessione Edilizia rilasciata in data 04/06/2003 (vds all. 21) e dalla D.I.A prot. 0025614 del 17/12/2007 (vds all.23) e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà a rogito Notaio **** Omissis ****, di Palestrina (RM) del 05.06.2003, repertorio n° 77812, raccolta n° 16747 (vds all. 08) e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, ne censi livelli gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE

- il fabbricato, costituente unica unità immobiliare pignorata, è stato realizzato presumibilmente con struttura portante in cemento armato e solai in laterizio del tipo prefabbricati, tramezzature in laterizio; copertura a tetto in cemento con due falde

PAVIMENTAZIONE INTERNA ED ESTERNA

PIANO TERRA

- la pavimentazione è del tipo cotto in tutti i vani di dimensioni cm (40x20) al piano terra.

PIANO PRIMO

- la pavimentazione al piano primo è in parquet plastificato nelle camere da letto e nel disimpegno; nel bagno 1 è da completare; nel bagno 2 e nel bagno 3 è di marmo di dimensioni cm. (30x30)

TINTEGGIATURA ESTERNA ED INTERNA

- intonaci esterni rasati in malta di sabbia e cemento e tinteggiati.

Precisa il C.T.U che il fabbricato all'esterno su tutte le facciate esterne necessita di revisione d'intonaco e successivo rifacimento delle tinteggiature.

- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;

il WC a piano terra e i bagni a piano primo presentano un rivestimento di scorse di pietra fino a circa ml 2.00 circa di altezza;

Il soffitto è intonacato e tinteggiato.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- l'ingresso dell'unità immobiliare è dotato di un portoncino del tipo blindato; le porte interne sono in legno mogano o simili; finestre e porte finestre in legno con vetrocamera con all'esterno sportelloni in legno.

GLI IMPIANTI

- elettrico: presumibilmente a fittubo.

- idrico: acquedotto comunale

- sanitari e rubinetteria:

- il WC a piano primo si presenta con tazza, lavabo.

- il bagno 1 a piano primo si presenta senza accessori, in quanto ancora da completare; il bagno 2 al piano



primo si presenta con tazza, lavabo, doccia, bidet; il bagno 3 al piano primo si presenta con tazza, lavabo, doccia, bidet.

Sanitari esistenti in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

- riscaldamento: non presente la caldaia ma sia al piano terra che al piano primo esiste solo la schermatura per l'istallazione degli elementi radianti; è presente una stufa presumibilmente a legna al piano terra.

- smaltimento acque reflue: fognatura comunale come dichiarato dagli esecutati in sede di sopralluogo.

CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva è parzialmente recintata su tre lati con paletti di cemento e rete metallica, interrotta da un cancello carrabile in legno e rete metallica.

PIANO SOTTOSTRADA 2

La grotta al piano Sottostrada 2 si presenta priva di impianti con muratura allo stato grezzo.

PIANO SOTTOSTRADA 1

Il piano sottostrada 1, si presenta ancora allo stato rustico privo di impianti e di infissi, con tamponature in tufo su tre lati ed un lato in laterizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo del 10/07/2023 come si evince anche dalla documentazione fotografica (vds allegato n. 28), esclusivamente per i piani terra e primo risulta essere ammobiliato ed attualmente abitato dagli Esecutati **** Omissis ****, e **** Omissis ****, come dichiarato dagli stessi nel Verbale di sopralluogo allegato alla presente. (vds allegato n. 06)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/2003	**** Omissis ****, proprietario per la quota e diritto di 1/2; **** Omissis ****, proprietario per la quota e diritto di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,	05/06/2023	77812	16747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM)	09/06/2003	2868	2071
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	23/06/2003	1083	1V



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 05/02/2008
Reg. gen. 598 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 516.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.000,00
Note:
Ipoteca Volontaria deriva concessione a Garanzia di Mutuo fondiario gravante su:
-Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati (OGGETTO DELLA PRESENTE);
- Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 22/01/2020
Reg. gen. 303 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.571,02
Rogante: Tribunale di Tivoli (RM)
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 1708
Note:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 22/09/2017 numero repertorio 1708 gravante su:
-Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati (OGGETTO DELLA PRESENTE);
- Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 03/03/2021
Reg. gen. 1114 - Reg. part. 147
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.571,02
Rogante: Tribunale di Tivoli (RM)
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 1708
Note:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 22/09/2017 numero repertorio 1708 gravante su:
- *Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati (OGGETTO DELLA PRESENTE);*
- *Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.*

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 09/06/2023
Reg. gen. 3290 - Reg. part. 2285
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Note:
Pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:
- *Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati*

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade su lotto di terreno di catastali mq. 2.320 riportato al N.C.T. al foglio 10 particella 1175 del Comune di Valmontone (RM), come E.U. -Ente Urbano- (vds allegati n.ri 10, 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis ****,
di Palestrina (RM) del 05.06.2003, repertorio n° 77812, raccolta n° 16747 in particolare a pagina 3 e precisamente all'articolata 3 (vds allegato n.08):



"...che ai sensi delle leggi 47/85 n. 724 e n. 662/96 la costruzione del fabbricato in oggetto del presente atto è stata effettuata in assenza di concessione edilizia, ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Valmontone (RM) Concessione Edilizia in sanatoria in data 9 giugno 1997 n. 267 e le opere di fusione sono state realizzate giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 4 giugno 2003 n.247..."

In data 22/06/2023 con successiva integrazione del 06/07/2023 lo scrivente ha inoltrato tramite Pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone (RM) per la richiesta di Accesso agli Atti (vds allegato n. 18) per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato inizialmente legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n° 267 rilasciata dal Comune di Valmontone in data 9 Giugno 1997 (vds allegato 19)-pratica 2574/87 e che per le successive "opere di fusione dei rispettivi piani" è stata rilasciata dallo stesso Comune la Concessione Edilizia n. 248 in data 4 Giugno 2003 (pratica edilizia n° 17 del 2003) (Vds allegato n. 21)

Successivamente a nome degli Esecutati, divenuti proprietari dell'immobile in virtù di atto di C/vendita Notaio **** Omissis ****, del 05/06/2003 (vds allegato 08) sono state presentate al Comune di Valmontone, a nome degli stessi, le seguenti pratiche edilizie :

- Richiesta di P.d.C. annotata con il n° 19/2006,
- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività annotata al n° 78/2006,
- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività annotata al n° 564/2007 presentata in data 12/07/2007 prot.0025614 (vd allegato n. 23), per la quale risulta agli atti depositata la Comunicazione di Inizio lavori in data 12 Marzo 2008, protocollo n° 004648 (vds allegato 26).

Non risulta depositata in Comune né la Comunicazione di Fine Lavori né la richiesta di Abitabilità/Agibilità, nemmeno in forma parziale.

Lo scrivente, confrontando "il grafico dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/07/2023", (vds allegato 27) e l'ultimo grafico allegato alla D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) annotata al n° 564/2007 prot.0025614 del 17/12/2007, ha rilevato le seguenti difformità:

per il piano SOTTOSTRADA 2 : destinazione d'uso di progetto autorizzato : Grotta/Cantina.

Risulta essere allo stato grezzo, privo di ogni tipo di rifinitura.

E' stata realizzata scaletta di accesso alla grotta ad una rampa anziché a due rampe.

per il piano SOTTOSTRADA 1 : destinazione d'uso di progetto autorizzato : Abitativo, con Salone – Bagno – Studio, due Cantine - Garage e Locale tecnico.

- Il tutto risulta essere allo stato grezzo, senza tramezzature interne e con opere di finitura interne ed esterne mancanti. Nello specifico, non risulta essere stato realizzato il vano scala a due rampe, comunicante con il piano terra e dal piano terra al piano primo. E' invece stato realizzato un taglio nel solaio per il posizionamento di una scala in legno con struttura in ferro.

Non è stata inoltre realizzata la tramezzatura divisoria tra il locale termico e la Cantina distinta con il numero 3 del grafico di rilievo (vds all. 27). Vi è ancora la mancata realizzazione delle tramezzature all'interno della "porzione abitativa", così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds all. 23).

Inoltre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.



per il PIANO TERRA : mancata realizzazione della scala a due rampe, così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds allegato n. 25). Risulta realizzata una scala in legno con struttura in ferro di accesso al piano primo. Mancata realizzazione del balcone, mentre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.

per il PIANO PRIMO : mancata realizzazione della scala a due rampe, così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds allegato n. 25). Risulta realizzata una scala in legno di accesso al piano primo.

Mancata realizzazione del balcone, mentre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.

Anche il raffronto effettuato tra "il grafico dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 10/07/2023" (vds allegato n. 25) e la "planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Roma in data 28/01/2003 protocollo n. 000071298" (COSTITUENTE UNICA UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA) (vds allegato n. 12), la stessa non corrisponde in quanto redatta e depositata all'UTE Roma il 28/01/2003 protocollo n. 000071298, quindi in epoca antecedente alla presentazione della D.I.A. n. 564/2007 prot.0025614 del 17/12/2007, Pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Roma, Variazione Catastale in data 01.08.2023, registrata al protocollo n. 03976334/2023, onde renderla conforme allo stato dei luoghi. (vds allegati n.ri 14 e 15).

Per quanto riguarda la sanabilità delle difformità sopra descritta si riferisce quanto segue:

A seguito di accesso effettuato dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone in data 03.08.2023, per valutare con i tecnici la "sanabilità" delle opere edilizie difformi e relative ai singoli piani (Sottostrada 2 – Sottostrada 1 – Terra e Primo, costituente fabbricato con una unica unità immobiliare abitativa, fa presente :

- che per l'originario fabbricato, legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria * Legge 47/85, è stato redatto da Tecnico abilitato il " Certificato di Idoneità Statica", altrimenti non poteva essere rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto il fabbricato superava i 450 mc.-,

- che dalla DICHIARAZIONE ASSEVERATA allegato alla D.I.A. annotata al n° 564/2007 presentata in data 12/07/2007 prot.0025614 a firma del progettista e Direttore dei lavori Geom. **** Omissis ****, di Valmontone, regolarmente depositata agli atti del Comune, (vds allegato n. 24.) l'intero fabbricato risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato,

- che l'immobile non è sottoposto a vincolo paesaggistico,

- che il "taglio nel solaio" con la realizzazione della scala di accesso dal piano terra al piano primo, è stato presumibilmente realizzato successivamente alla data del 12/03/2008 (data del deposito della Comunicazione Inizio Lavori su D.I.A. 2008), in quanto il grafico allegato riporta graficizzata una scala a due rampe) (vds allegato 25) .

Pertanto, dall'incontro con i Tecnici Comunali è emerso che gli abusi sopra riportati, possono essere sanati previa presentazione all'Ente Comune di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (Accertamento di Conformità art. 36 D.P.R. n. 380/01) PREVIO RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE SISMICA A SANATORIA per le opere strutturali (taglio solaio per realizzazione scala di accesso ai piani) da parte della REGIONE LAZIO – GENIO CIVILE UFFICIO GENIO CIVILE DI LATINA.

La procedura e i costi per la sanabilità viene di seguito riportata :

a)-pratica completa redatta da tecnico abilitato per la richiesta PdC a Sanatoria € . 3.000,00



b) diritti di istruttoria e segreteria	€.	500,00
c) sanzione pecuniaria	€.	4.000,00
d) pratica per Collaudo a Sanatoria redatto da tecnico abilitato	€	4.000,00
Totale (salvo variazioni)	€.	11.500,00

Successivamente, per l'ultimazione dei lavori interni del Piano Sottostrada 1 e 2, dovrà essere presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone, pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificato Inizio Attività) redatta da tecnico abilitato, per un costo di circa € 3.500,00, salvo conguagli Oneri Concessori da versare al Comune, rispettando integralmente per i suddetti piani, la disposizione interna e le altezze.

I costi sopra descritti per la sanabilità urbanistica di cui € 11.500,00 + € 3.500,00 pari ad € 15.000,00 verranno detratti al Valore di stima dell'immobile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un'unica unità immobiliare, sita nel Comune di Valmontone, Via Colle Ospedale n° 49 composta da abitazione e corte esclusiva e con accesso indipendente, non esiste nessun condominio; quindi non ci sono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -**

Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Valmontone (RM), con accesso da diramazione di Via Colle Ospedale n° 49, e precisamente:

Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli:

- piano Sottostrada 2 allo stato rustico composto da una grotta;
- piano Sottostrada 1 attualmente allo stato rustico;
- piano terra, adibito ad abitazione, composto da: cucina, soggiorno/pranzo, studio, w.c., disimpegno, ripostiglio e due terrazzi a livello;
- piano primo da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da:

disimpegno, quattro camere da letto, cabina armadio, e tre bagni.

Il tutto ora a seguito di Variazione Catastale presentata dal C.T.U., censito in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati, Categoria A/7, Classe 2[^], consistenza Vani 16,5, Rendita Catastale € 1.789,52.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 284.670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle Ospedale n° 49, piano S2- piano S1 - piano Terra e piano Primo	284,67 mq	1.000,00 €/mq	€ 284.670,00	100,00%	€ 284.670,00
				Valore di stima:	€ 284.670,00

Valore di stima: € 284.670,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica completa redatta da tecnico abilitato per la richiesta PdC a sanatoria	3000,00	€
diritti di istruttoria e segreteria	500,00	€
sanzione pecuniaria	4000,00	€
pratica per Collaudo a Sanatoria redatto da tecnico abilitato	4000,00	€
Pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificato Inizio Attività) per ultimazioni lavori interni	3500,00	€

Valore finale di stima con detrazioni ed arrotondamento per eccesso : € 270.000,00

CRITERIO di STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.) ;
- delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.) ;
- dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

CONSIDERAZIONI DI STIMA: nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna,



dello stato di manutenzione esterna del ed infine dell'ubicazione dello stesso. Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che: La stima degli immobili, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Ricapitolando:

Il fabbricato con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli:

- **piano Sottostrada 2** : composto da grotta di Superficie Netta di mq. 16,40 , per una Superficie lorda di mq. 17,67 circa ;

- **piano sottostrada 1** attualmente allo stato rustico, composto : da tre cantine comunicanti di cui cantina 1 (mq.53,46), cantina 2 (mq. 17,22), cantina 3 (mq. 42,68), e per un totale di Superficie Netta Non Residenziale di mq. 113,36 per una Superficie Lorda di mq. 128,76, oltre una porzione in corso di costruzione di mq. 109,04 (dove progetto allegato alla D.I.A è una porzione abitativa), il tutto per un totale di Superficie Netta di mq. 109,56 e per una Superficie Lorda di mq. 117,56;

- **piano terra terra**, adibito ad abitazione e composto da: soggiorno/pranzo (mq.51,76), disimpegno 1 (mq. 2,63), WC (mq. 4,54), studio (mq. 9,75), cucina (mq.15,05) e ripostiglio (mq. 3,30) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 87,03 e per una Superficie Lorda di mq. 109,72, oltre a due terrazzi a livello di cui uno sul lato Nord- Est di mq. 50,30 e l'altro sul lato Nord- Ovest di mq. 86,72 e così per un totale di Superficie Non Residenziale di mq. 137,02;

- **piano primo** adibito ad abitazione da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da: disimpegno 2 (mq. 12,86), camera da letto 1 (mq. 13,25), camera da letto 2 (mq. 10,40), camera da letto 3 (mq. 10,40), camera da letto 4 (mq. 11,34), cabina armadio (mq. 10,56), bagno 1 (mq. 5,16), bagno 2 (mq. 6,50), bagno 3 (mq. 5,16) e così per un totale di Superficie Utile interna (S.U.) di mq. 85,63 e per una Superficie Lorda di mq 109,72

E' annessa all'unità immobiliare abitativa una corte di mq. catastali 2.070 circa

Considerando sia i due piani sottostrada sono allo stato rustico, nonchè privi di infissi ed impianti, e sia i terrazzi da rifinire a piano terra, necessitano costi per renderli funzionali, si applica un coefficiente pari a 0.05 per la grotta al piano S2° e per le tre cantine comunicanti al piano S1° ed un coefficiente pari a 0.20 per la porzione in corso di costruzione da progetto abitativa (stato rustico) al piano S1 ed un coefficiente pari a 0.10 per i terrazzi a piano terra.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si avrà una superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 284,67

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 2, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.100,00 €/mq fino ad un massimo di 1.650,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.375,00 €/mq.

Lo scrivente considerando anche la quotazione delle agenzie immobiliari del posto, dell'ubicazione dell'immobile in quanto è alla periferia del centro del Comune di Valmontone (RM), ed inoltre tendo presente che porzione dell'immobile è ancora in corso di costruzione ritiene congruo che il prezzo a metro quadrato da applicare per la valutazione possa essere di €/mq 1.000,00, da cui:

VALORE DI STIMA : da cui $Mq. 284,67 \text{ mq.} \times \text{€} 1.000,00 / \text{mq} = \text{€} 284.670,00$



A tale importa verranno apportate le seguenti detrazioni per rendere sanare l'immobile e renderlo regolare dal punto di vista urbanistico:

a) pratica completa redatta da tecnico abilitato per la richiesta PdC a sanatoria	€.	3.000,00
b) diritti di istruttoria e segreteria	€.	500,00
c) sanzione pecuniaria	€.	4.000,00
d) pratica per Collaudo a Sanatoria redatto da tecnico abilitato	€.	4.000,00

Totale (salvo variazioni)	€.	11.500,00
---------------------------	----	-----------

Successivamente, per l'ultimazione dei lavori interni del Piano Sottostrada 1 e 2, dovrà essere presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone, pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificato Inizio Attività) redatta da tecnico abilitato, per un costo di circa € 3.500,00, salvo conguagli Oneri Concessori da versare al Comune, rispettando integralmente per i suddetti piani, la disposizione interna e le altezze.

**Quindi il totale dei costi da detrarre per la sanabilità urbanistica è pari:
€. 11.500 + €. 3500,00 pari ad €. 15.000,00**

**Per tanto il valore dell'immobile ascende a complessivi (€. 284.670,00 - €. 15.000,00) = ad €.
269.670,00 che arrotondato per eccesso ad € 270.000,00 rappresenta il Valore
dell'immobile A BASE D'ASTA costituente UNICO LOTTO**

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.

Lariano, li 08/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. **CIRO ROMAGGIOLI**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -**

Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Valmontone (RM), con accesso da diramazione di Via Colle Ospedale n° 49, e precisamente:

Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli:

- **piano -Sottostrada 2** allo stato rustico composto da una grotta;
- **piano Sottostrada 1** attualmente allo stato rustico;
- **piano terra**, adibito ad abitazione, composto da : cucina, soggiorno/pranzo, studio, w.c., disimpegno, ripostiglio e due terrazzi a livello;
- **piano primo** da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da: disimpegno, quattro camere da letto, quattro camere da letto, cabina armadio, e tre bagni.

Il tutto ora a seguito di Variazione Catastale presentata dal C.T.U., censito in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffati, Categoria A/7, Classe 2[^], consistenza Vani 16,5, Rendita Catastale € 1.789,52.

Il fabbricato in oggetto è stato inizialmente legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n° 267 rilasciata dal Comune di Valmontone in data 9 Giugno 1997- pratica 2574/87 e che per le successive “opere di fusione dei rispettivi piani” è stata rilasciata dallo stesso Comune la Concessione Edilizia n. 248 in data 4 Giugno 2003 (pratica edilizia n° 17 del 2003)

Successivamente a nome degli Esecutati, divenuti proprietari dell’immobile in virtù di atto di C/vendita Notaio Sbardella del 05/06/2003 sono state presentate al Comune di Valmontone, a nome degli stessi, le seguenti pratiche edilizie :

- Richiesta di P.d.C. annotata con il n° 19/2006,
- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività annotata al n° 78/2006,
- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività annotata al n° 564/2007 presentata in data 12/07/2007 prot.0025614 (vd allegato n. 23)., per la quale risulta agli atti depositata la Comunicazione di Inizio lavori in data 12 Marzo 2008, protocollo n° 004648 .

Non risulta depositata in Comune ne la Comunicazione di Fine Lavori ne la richiesta di Abitabilità/Agibilità, nemmeno in forma parziale.

Lo scrivente, confrontando “il grafico dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/07/2023”, (vds allegato 27) e l’ultimo grafico allegato alla D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) annotata al n° 564/2007 prot.0025614 del 17/12/2007 (vds all. 25), ha rilevato le seguenti difformità:

per il piano SOTTOSTRADA 2 : destinazione d’uso di progetto autorizzato : Grotta/Cantina.

Risulta essere allo stato grezzo, privo di ogni tipo di rifinitura.

E’ stata realizzata scaletta di accesso alla grotta ad una rampa anzichè a due rampe.

per il piano SOTTOSTRADA 1 : destinazione d’uso di progetto autorizzato : Abitativo, con Salone – Bagno – Studio, due Cantine - Garage e Locale tecnico

- Il tutto risulta essere allo stato grezzo, senza tramezzature interne e con opere di finitura interne ed esterne mancanti. Nello specifico, non risulta essere stato realizzato il vano scala a due rampe, comunicante con il piano terra e dal piano terra al piano primo. E’ invece stato realizzato un taglio nel solaio per il posizionamento di una



scala in legno con struttura in ferro.

Non è stata inoltre realizzata la tramezzatura divisoria tra il locale termico e la Cantina distinta con il numero 3 del grafico di rilievo (vds all. 27). Vi è ancora la mancata realizzazione delle tramezzature all'interno della "porzione abitativa", così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds all.23).

Inoltre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.

per il PIANO TERRA : mancata realizzazione della scala a due rampe, così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds allegato n. 25). Risulta realizzata una scala in legno con struttura in ferro di accesso al piano primo. Mancata realizzazione del balcone, mentre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.

per il PIANO PRIMO : mancata realizzazione della scala a due rampe, così come riportato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n. 564/2007 (vds allegato n. 25). Risulta realizzata una scala in legno di accesso al piano primo.

Mancata realizzazione del balcone, mentre alcune aperture (porte e finestre) indicate nell'elaborato grafico progettuale, non corrispondono con quelle rilevate dallo scrivente, in quanto traslate o non realizzate.

Ai fini del riscaldamento della parte abitativa, non risulta presente la caldaia ma sia al piano terra che al piano primo esiste solo la schermatura per l'installazione degli elementi radianti; è presente invece una stufa al piano terra.

Anche il raffronto effettuato tra "il grafico dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 10/07/2023"(vds allegato n. 27) e la "planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Roma in data 28/01/2003 protocollo n. 000071298" (COSTITUENTE UNICA UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA) (vds allegato n. 12), la stessa non corrisponde in quanto redatta e depositata all'UTE Roma il 28/01/2003 protocollo n. 000071298, quindi in epoca antecedente alla presentazione della D.I.A. n. 564/2007 prot.0025614 del 17/12/2007, Pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, Variazione Catastale in data 01.08.2023, registrata al protocollo n. 03976334/2023, onde renderla conforme allo stato dei luoghi. (vds allegati n.ri 14 e 15).

Per quanto riguarda la sanabilità delle difformità sopra descritta si riferisce quanto segue:

A seguito di accesso effettuato dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone in data 03.08.2023, per valutare con i tecnici la "sanabilità" delle opere edilizie difformi e relative ai singoli piani (Sottostrada 2 - Sottostrada 1 - Terra e Primo, costituente fabbricato con una unica unità immobiliare abitativa, fa presente :

- che per l'originario fabbricato, legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria * Legge 47/85, è stato redatto da Tecnico abilitato il " Certificato di Idoneità Statica", altrimenti non poteva essere rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto il fabbricato superava i 450 mc.-,

- che dalla DICHIARAZIONE ASSEVERATA allegato alla D.I.A. annotata al n° 564/2007 presentata in data 12/07/2007 prot.0025614 a firma del progettista e Direttore dei lavori Geom. **** Omissis ****,di Valmontone, regolarmente depositata agli atti del Comune, **l'intero fabbricato risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato,**



- che l'immobile non è sottoposto a vincolo paesaggistico,
- che il "taglio nel solaio" con la realizzazione della scala di accesso dal piano terra al piano primo, è stato presumibilmente realizzato successivamente alla data del 12/03/2008 (data del deposito della Comunicazione Inizio Lavori su D.I.A. 2008), in quanto il grafico allegato riporta graficizzata una scala a due rampe.

Pertanto, dall'incontro con i Tecnici Comunali è emerso che gli abusi sopra riportati, possono essere sanati previa presentazione all'Ente Comune di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (Accertamento di Conformità art. 36 D.P.R. n. 380/01) PREVIO RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE SISMICA A SANATORIA per le opere strutturali (taglio solaio per realizzazione scala di accesso ai piani) da parte della REGIONE LAZIO - GENIO CIVILE UFFICIO GENIO CIVILE DI LATINA.

La procedura e i costi per la sanabilità viene di seguito riportata :

a)-pratica completa redatta da tecnico abilitato per la richiesta PdC a Sanatoria	€.	3.000,00
b) diritti di istruttoria e segreteria	€.	500,00
c) sanzione pecuniaria	€.	4.000,00
d) pratica per Collaudo a Sanatoria redatto da tecnico abilitato	€.	4.000,00

Totale (salvo variazioni) €. 11.500,00

Successivamente, per l'ultimazione dei lavori interni del Piano Sottotrada 1 e 2, dovrà essere presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Valmontone, pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificato Inizio Attività) redatta da tecnico abilitato, per un costo di circa € 3.500,00, salvo conguagli Oneri Concessori da versare al Comune, rispettando integralmente per detti piani, la disposizione interna e le altezze.

I costi sopra descritti per la sanabilità urbanistica di cui €. 11.500,00 + €. 3500,00 pari ad €. 15.000,00 verranno detratti al Valore di stima dell'immobile

Di cui:

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 284,67 mq. x € 1.000,00/mq = €.284.670,00

Per tanto il valore dell'immobile ascende a complessivi (€. 284.670,00 - €. 15.000,00) =AD €. 269.670,00 che arrotondato per eccesso ad € 270.000,00 rappresenta il Valore dell'immobile A BASE D'ASTA costituente UNICO LOTTO.

Prezzo base d'asta: € 270.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato da cielo a terra			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Colle Ospedale n° 49, Piano Sottostrada 2 - Piano Sottostrada 1 - Piano Terra - Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	fabbricato da cielo a terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1175, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	284,67 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato all'esterno su tutte le facciate esterne necessita di revisione d'intonaco e successivo rifacimento delle tinteggiature. All'interno il fabbricato si presenta al piano primo sottostrada in corso di costruzione, nonchè allo stato rustico privo di impianti e di infissi; mentre il piano terra ed il piano primo si presentano finiti ed in buono stato di conservazione, in quanto ammobiliati ed abitati, ad eccezione di un bagno al piano primo che risulta privo di accessori e pavimentazioni da completare; pavimentazione mancante dei terrazzi al piano terra <u>Ai fini del riscaldamento della parte abitativa, non risulta presente la caldaia ma sia al piano terra che al piano primo esiste solo la schermatura per l'installazione degli elementi radianti; è presente invece una stufa al piano terra</u>		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Valmontone (RM), con accesso da diramazione di Via Colle Ospedale n° 49, e precisamente: Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolato su quattro livelli: <u>piano Sottostrada 2</u> composto una grotta allo stato rustico; - <u>piano Sottostrada 1</u> composto da tre cantine comunicanti allo stato rustico e da porzione in corso di costruzione e allo stato rustico di mq. 109,04 che da progetto allegato alla D.I.A. anno 2007 risulta essere porzione abitativa; - <u>piano terra</u> adibito ad abitazione, composto da: cucina, soggiorno/pranzo, studio, w.c., disimpegno, ripostiglio e due Terrazzi a livello; - <u>piano primo</u> da cui si accede con una scala in legno dal piano terra composto da: disimpegno, quattro camere da letto, cabina armadio, e tre bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 05/02/2008
Reg. gen. 598 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 516.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.000,00
Note:
Ipoteca Volontaria deriva concessione a Garanzia di Mutuo fondiario gravante su:
-Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati (OGGETTO DELLA PRESENTE);
- Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 22/01/2020
Reg. gen. 303 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A
Contro MARINOTTI Alessandro, ONORATI Anna Maria
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.571,02
Rogante: Tribunale di Tivoli (RM)
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 1708
Note:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 22/09/2017 numero repertorio 1708 gravante su:
- Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella 1175, sub. 501 e sub. 502 graffiati (OGGETTO DELLA PRESENTE);
- Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 03/03/2021
Reg. gen. 1114 - Reg. part. 147
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.571,02
Rogante: Tribunale di Tivoli (RM)



Data: 22/09/2017
N° repertorio: 1708
Note:

*Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 22/09/2017 numero repertorio 1708 gravante su:
Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita
nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella
1175, sub. 501 e sub. 502 graffati (OGGETTO DELLA PRESENTE);
- Immobile sito in Valmontone censito in catasto al foglio 10 particella 600.*

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 09/06/2023

Reg. gen. 3290 - Reg. part. 2285

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

Note:

Pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

*- Unità immobiliare abitativa con annessa corte esclusiva, articolata su quattro livelli (S1° -S2°-T-1°), sita
nel comune di Valmontone in Via Colle Ospedale n° 49 e censita in catasto fabbricati al foglio 10 particella
1175, sub. 501 e sub. 502 graffati*

