
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlandi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 411/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	11



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72.....	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 411/2016 del R.G.E.....	25
Lotto 1	25



INCARICO

All'udienza del 17/09/2016, il sottoscritto Arch. Orlandi Francesco, con studio in Via Malatesta, 80 - 00049 - Velletri (RM), email francesco.orlandi@yahoo.it, PEC francesco.orlandi@pec.archrm.it, Tel. 328 6955279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2017 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 Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Trattasi di villino per civile abitazione distribuito su due livelli ovvero piano seminterrato e piano rialzato. L'immobile è situato nel Comune di Velletri provincia di (RM) e l'accesso al lotto dove è ubicato lo stesso avviene da Via Redina Pennacchi esattamente al civico 72. La proprietà risulta composta dall'abitazione, con area esterna adibita a corte del fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Trattasi di terreno adiacente alla corte del fabbricato in esecuzione, sempre di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Il predetto terreno per il suo uso essenzialmente agricolo, non ha caratteristiche relativamente alla presenza di parcheggi o di servizi in generale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile e la sua corte oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, cui (era già proprietario della quota di 1/2) sono pervenuti per la quota di 1/2 di piena proprietà da **** Omissis **** nata negli U.S.A. il 13/11/1978, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, con atto notaio Siniscalchi Pierpaolo del 24/05/2010 rep. 74856/30182, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 31/05/2010 al n. 3497 del Registro Generale e al n. 2048 del Registro Particolare. In virtù di detto atto, l'esecutato, diviene pieno proprietario dell'immobile pignorato.

L'immobile sopra descritto, precedentemente è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni con **** Omissis ****, nata a Porto Rico il 13/11/1978 anch'essa proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà, da **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con **** Omissis **** per atto di compravendita, Notaio Siniscalchi Pierpaolo, del 30/09/2005 rep. 65073 e trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 10/10/2005 al n. 5757 del Registro Generale e al n. 3602 Registro Particolare.

L'immobile suddetto è pervenuto a **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****, da **** Omissis **** nato a Napoli il 13/04/1921 titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale e **** Omissis **** nata a Roma il 10/12/1925, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni per atto di compravendita Notaio Caparrelli del 27/01/1993 rep. 56021 trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 17/02/1993 al n. 659 del Registro Generale e al n. 471 del Registro Particolare.

L'immobile è pignorato per intero. Questa C.T.U. non ritiene di poter formare più lotti di vendita in quanto, pur essendo in esecuzione un villino con giardino e piazzale pertinenziale ed un terreno adiacente, quest'ultimo non ha accesso diretto dalla strada e risulta esso stesso come ulteriore pertinenza dell'abitazione. Inoltre, non esprimendo potenzialità edificatorie non rappresenterebbe per un eventuale acquirente un bene appetibile. Pertanto, alla luce di quanto sopra si esprime giudizio di indivisibilità tra i due beni. Il valore stimato dei due beni (villino con corte più terreno adiacente) è di € 247.351,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il terreno oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, cui (era già proprietario della quota di 1/2) sono pervenuti per la quota di 1/2 di piena proprietà da **** Omissis **** nata negli U.S.A. il 13/11/1978, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, con atto notaio Siniscalchi Pierpaolo del 24/05/2010 rep. 74856/30182, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 31/05/2010 al n. 3497 del Registro Generale e al n. 2048 del Registro Particolare. In virtù di detto atto, l'esecutato, diviene pieno proprietario dell'immobile pignorato.

L'immobile sopra descritto, precedentemente è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni con **** Omissis ****, nata a Porto Rico il 13/11/1978 anch'essa proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà, da **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con **** Omissis **** per atto di compravendita, Notaio Siniscalchi Pierpaolo, del 30/09/2005 rep. 65073 e trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 10/10/2005 al n. 5757 del Registro Generale e al n. 3602 Registro Particolare.

L'immobile suddetto è pervenuto a **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****, da **** Omissis **** nato a Napoli il 13/04/1921 titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale e **** Omissis **** nata a Roma il 10/12/1925, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni per atto di compravendita Notaio Caparrelli del 27/01/1993 rep. 56021 trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 17/02/1993 al n. 659 del Registro Generale e al n. 471 del Registro Particolare. L'immobile e la sua corte oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, cui (era già proprietario della quota di 1/2) sono pervenuti per la quota di 1/2 di piena proprietà da **** Omissis **** nata negli U.S.A. il 13/11/1978, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, con atto notaio Siniscalchi Pierpaolo del 24/05/2010 rep. 74856/30182, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 31/05/2010 al n. 3497 del Registro Generale e al n. 2048 del Registro Particolare. In virtù di detto atto, l'esecutato, diviene pieno proprietario dell'immobile pignorato.

L'immobile sopra descritto, precedentemente è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni con **** Omissis ****, nata a Porto Rico il 13/11/1978 anch'essa proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà, da **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con **** Omissis **** per atto di compravendita, Notaio Siniscalchi Pierpaolo, del 30/09/2005 rep. 65073 e trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 10/10/2005 al n. 5757 del Registro Generale e al n. 3602 Registro Particolare.

L'immobile suddetto è pervenuto a **** Omissis **** nato a Comiso il 07/04/1941, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****, da **** Omissis **** nato a Napoli il 13/04/1921 titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale e **** Omissis **** nata a Roma il 10/12/1925, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni per atto di compravendita Notaio Caparrelli del 27/01/1993 rep. 56021 trascritto presso ufficio del territorio di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri il 17/02/1993 al n. 659 del Registro Generale e al n. 471 del Registro Particolare.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72



Il fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, esteso al piano primo sottostrada e rialzato con relativa corte, confina con le seguenti particelle del foglio 76: a nord con particelle nn. 479 e 154, a ovest con Via Redina Pennacchi e particelle nn. 832-1237-831, a sud con particelle nn. 623-477-155 (terreno di pertinenza anch'esso in esecuzione), a est con paricelle nn. 155-156-154-114.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il terreno in esecuzione, confina con le seguenti particelle del foglio 76: a nord con particelle nn. 153 e 156, a ovest con particella n. 477, a sud con particella n. 477, a est con particella n. 156.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	32,31 mq	44,75 mq	0,20	8,95 mq	2,48 m	Seminterrato
Portici	19,69 mq	19,69 mq	0,40	7,88 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	68,47 mq	85,98 mq	1,00	85,98 mq	3,18 m	Rialzato
Balconi	4,96 mq	4,96 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	Rialzato
Corte esclusiva	1374,25 mq	1374,25 mq	0,05	68,71 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				172,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calpestabile dell'abitazione si estende per totali mq. 68.47, con esclusione del piano seminterrato con destinazione "non residenziale" che misura a sua volta mq. 32,31. Per ciò che riguarda le superfici destinate a portici e balconi, esse tra piano seminterrato e piano rialzato assommano a mq. 24,65. Relativamente ai millesimi dello stabile, essi non sono quantificabili in quanto è mancante la figura professionale dell'Amministratore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	930,00 mq	930,00 mq	1,00	930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 27/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 153, Sub. 2 Categoria A7 Superficie catastale , Piano T-1
Dal 27/01/1993 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale , Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 30/09/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale , Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 24/05/2010 al 12/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 76, Part. 153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale , Rendita € 553,90 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 08/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 155 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 30 Reddito agrario € 2,16
Dal 08/11/1979 al 27/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 155 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 30 Reddito agrario € 2,16
Dal 27/01/1993 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 155 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 30 Reddito agrario € 2,16



Dal 30/09/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 155 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 30 Reddito agrario € 2,16
Dal 24/05/2010 al 12/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 155 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 30 Reddito agrario € 2,16

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	153	501		A7	2	6,5		553,9	T-1	

Corrispondenza catastale

Si è rilevato che la planimetria catastale attualmente in atti, risulta conforme allo stato dei luoghi. Inoltre si evidenzia che vi è corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
76	155				Oliveto	2	00 09 30	4,08	1,2	

Corrispondenza catastale

Si è rilevato al sopralluogo che la qualità di coltura risultante dal catasto (canneto) non corrisponde alla coltura piantumata sui luoghi (uliveto). Pertanto in considerazione di quanto sopra riportato, si è operata una variazione colturale presso il catasto di Roma che si acclude in copia.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di invio di richiesta di sopralluogo, ha effettuato in data 01/03/2017 alle ore 9:30 un primo accesso sui luoghi. Nella mattinata stessa non è stato possibile realizzare il sopralluogo per indisponibilità dell'esecutato. Successivamente il rilievo è stato compiuto in data 16/03/2017 dalle ore 9:30 alle ore 10:45 come da verbale di sopralluogo allegato alla presente. Si sono svolte operazioni di rilievo nonché prese tutte le misurazioni del caso, controllate le altezze degli ambienti, verificati i materiali costruttivi, verificati i terreni circostanti facenti parte della proprietà e scattate le foto di rito. Si sono altresì verificati: la tipologia dell'impianto termico, idrico sanitario e la tipologia degli infissi interni ed esterni.

Successivamente con visita al catasto si sono estrapolati tutti i documenti necessari per poter valutare la conformità catastale dell'immobile in esecuzione. In data 09/03/2017 presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate sono stati estrapolati tutti i documenti relativi alla registrazione presso il medesimo ufficio di eventuali atti privati e/o contratti di locazione. Dopodiché è stata prodotta richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Velletri sempre in data 09/03/2017 ed in seguito sono stati presi contatti con l'ufficio tecnico per poter visionare il fascicolo relativo. E' emersa purtroppo la non ritrovabilità della pratica edilizia. Tramite rapporti con l'esecutato, il sottoscritto è riuscito ad avere copia dell'elaborato grafico relativo alla pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 con deposito comunale e timbro di rilascio della concessione edilizia in Sanatoria n. 204/2004 del 14/07/2004. Il materiale consegnato dall'esecutato, ha consentito di reperire, dopo svariati giorni la pratica edilizia comunale e si è proceduto alla redazione dell'elaborato peritale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il sopralluogo in data 16/03/2017 dalle ore 9:30 alle ore 10:45 come da verbale di sopralluogo allegato alla presente. Durante le operazioni di sopralluogo si sono scattate tutte le foto di rito che mettono in evidenza lo stato del terreno in esecuzione. In data 21/02/2017 antecedente al sopralluogo il sottoscritto si è recato presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Velletri ed ha effettuato tutti gli accertamenti del caso. Successivamente ha prodotto presso l'ufficio protocollo del Comune di Velletri, precisamente in data 10/04/2017, richiesta del certificato di destinazione urbanistica per il terreno in oggetto che si acclude tra gli allegati. Si ritiene doveroso precisare che, dall'esame della cronistoria catastale del terreno, riportata sulla visura storica dello stesso, è emersa una diversa rappresentazione delle quota di proprietà (situazione degli intestati dal 27/01/1993 al 30/09/2005) che non rispecchia quanto scritto nel relativo atto (atto di compravendita con patto di riservato dominio del 27/01/1993 Notaio Caparrelli) esaminato da questa ctu, in quanto dal titolo risulta che il Sig.r **** Omissis **** è proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni con **** Omissis ****, mentre nella visura il Sig.r **** Omissis **** risulta proprietario per 1000/1000.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Nell'atto di compravendita registrato a Velletri il 15/02/1993 al n.59 serie 2 con cui i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è stato inserito un patto di riservato dominio relativamente alla rateizzazione del pagamento. Tale patto di riservato dominio veniva trascritto contro gli acquirenti e a favore della parte venditrice perdendo automaticamente la sua efficacia trascorsi 6 mesi dalla scadenza del termine per il pagamento del residuo prezzo, senza che risultino trascritte domande giudiziali riguardanti il mancato pagamento del prezzo stesso. Tale annotamento risulta negli atti successivi all'interno del ventennio non ancora cancellato.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Il fabbricato in esecuzione risulta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Nel cortile antistante il fabbricato vi è una piccola piscina la quale al momento del sopralluogo è risultata dismessa e priva di qualsiasi manutenzione. Al piano seminterrato si è rilevata la presenza di una leggera umidità di risalita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Al momento del sopralluogo il terreno in esecuzione è risultato ben tenuto e coltivato ad oliveto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Il Fabbricato in esecuzione non presenta parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il terreno in esecuzione non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Il fondo risulta interamente delimitato con cancello di accesso. Presa visione dell'atto di proprietà, non risultano servitù e/o gravami sul fondo. Per quanto riguarda censo, livello ed usi civici, a questa C.T.U. non risultano essere in atto. L'accesso all'immobile avviene da strada interpodereale la quale costituisce una diramazione della strada principale Via Redina Pennacchi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il fondo non risulta delimitato e l'accesso allo stesso avviene mediante la corte del fabbricato adiacente allo stesso, sempre di proprietà dell'esecutato. Presa visione dell'atto di proprietà, non risultano servitù e/o gravami sul fondo. Per quanto riguarda censo, livello ed usi civici, a questa C.T.U. non risultano essere in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Rispetto ai quattro punti cardinali l'esposizione non risulta delle migliori in quanto il soggiorno/pranzo (zona giorno) è esposto a nord mentre le camere da letto sono esposte a sud (zona notte). Le fondazioni del fabbricato sono presuntivamente a sacco, con strutture verticali in muratura portante con solai in acciaio e laterizio. La copertura risulta essere in legno con falde inclinate e manto di copertura in tegole di tipo alla marsigliese, non coibentato. Le pareti esterne risultano intonacate con intonaco civile e pitturate in colore bianco. All'interno le pareti risultano interamente intonacate e pitturate. La pavimentazione interna è realizzata in pavimento grès porcellanato dim. 30cm x 30cm, nei bagni vi sono rivestimenti fino ad altezza di 2 mt circa, in piastrelle 20cm x 20cm. Le porte interne sono in legno tamburato. In alcuni ambienti vi è la struttura del tetto in legno a faccia vista. Le scale esterne di collegamento sono in muratura e rivestite in cotto per esterni. L'impianto elettrico è



passante sottotraccia. L'impianto termico è con caldaia esterna e termosifoni in ghisa in ogni ambiente. L'impianto idrico sanitario è sempre supportato dalla medesima caldaia dell'impianto termico. Esternamente i piazzali sono interamente pavimentati, con piccole parti di aiuole di piante e fiori. Esternamente vi è la possibilità di parcheggiare comodamente. Sempre all'esterno insiste una piscina apparsa al sopralluogo priva di acqua e dei necessari accorgimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Gli immobili in esecuzione (villino con corte più terreno adiacente) risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (moglie e prole). Il titolo legittimante il possesso del bene (atto di trasferimento dei diritti immobiliari in adempimento delle condizioni stabilite nel processo di separazione personale consensuale, a firma del Notaio Siniscalchi di Velletri del 24/05/2010) con il quale l'esecutato Sig.**** Omissis ****, già proprietario di 1/2 dei beni in esecuzione, acquisisce il restante 1/2 della propria moglie. Il 50% (1/2) della proprietà veniva regolato come segue: quanto ad € 180.000,00 attraverso mutuo erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. al Sig. **** Omissis **** di complessivi € 239.000,00 stipulato il giorno 24/05/2010; la restante parte di € 70.000,00 attraverso n. 7 rate annuali costanti e consecutive dell'importo di € 10.000,00 annuali, a partire dal 30/06/2011 e a terminare il 30/06/2017. Pertanto del 30/06/2017 resta ancora da versare, mentre non si hanno conoscenze sull'avvenuto pagamento delle 9 rate precedenti poichè l'esecutato, in tal senso, non ha inteso collaborare. Prima del predetto atto di trasferimento dei diritti, l'intera proprietà era pervenuta ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, ognuno per la quota parte di 1/2, da atto di compravendita Notaio Siniscalchi di Velletri del 05/10/2005, rep. 65073 racc.23488 con il quale i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (moglie), ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero cedono la proprietà in esecuzione. I due atti sopra citati hanno data certa anteriore a quella del pignoramento. Per ciò che concerne la verifica presso l'ufficio registro, relativamente ad atti privati e contratti di locazione, si rimette tra gli allegati la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Velletri e relativa a quanto richiesto dal quesito n.18.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il terreno risulta utilizzato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1993 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caparelli Piercarlo	27/01/1993	56021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Roma Servizio di	17/02/1993	659	471



		Pubblicità immobiliare di Velletri			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siniscalchi Pierpaolo	30/09/2005	65073	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Roma Servizio di Pubblicità immobiliare di Velletri	10/10/2005	5757	3602
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siniscalchi Pierpaolo	24/05/2010	74856	30182
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Roma Servizio di Pubblicità immobiliare di Velletri	31/05/2010	3497	2048
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1993 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caparrelli Piercarlo	27/01/1993	56021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Roma Servizio di Pubblicità immobiliare di Velletri	17/02/1993	659	471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/09/2005 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Siniscalchi Pierpaolo	30/09/2005			65073	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del territorio di Roma Servizio di Pubblicità immobiliare di Velletri	10/10/2005			5757	3602
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2010	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siniscalchi Pierpaolo	24/05/2010	74856	30182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Roma Servizio di Pubblicità immobiliare di Velletri	31/05/2010	3497	2048
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 12/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 31/05/2010
Reg. gen. 3498 - Reg. part. 967
Importo: € 239.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/06/2016
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 1979
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si evidenziano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonchè quelli derivanti da natura edificatoria o di carattere storico artistico. Per quanto riguarda le formalità che saranno cancellate e quindi non opponibili all'acquirente troviamo l'ipoteca sull'abitazione ed il pignoramento esecutivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 31/05/2010
Reg. gen. 3498 - Reg. part. 967
Importo: € 239.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/06/2016
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 1979
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si evidenziano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonchè quelli derivanti da natura edificatoria o di carattere storico artistico. Per quanto riguarda le formalità che saranno cancellate e quindi non opponibili all'acquirente troviamo l'ipoteca sul terreno ed il pignoramento esecutivo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Lo stabile in esecuzione è inserito su un terreno che ricade per parte in zona "L" Recupero urbanistico e parte in zona "G6" Verde privato diffuso della Variante al P.R.G. del Comune di Velletri (RM), approvato con delibera regionale n. 66 del 14/12/2006.

Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "L" Recupero urbanistico, essa così recita:

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti. Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno

dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, ai fini esclusivamente abitativi, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati



per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le

seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "G6" Verde privato diffuso, essa così recita:

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;

- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;

- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;

- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;

- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;

- tipologie mono e bifamiliari;

- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;

- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Il terreno in esecuzione è inserito in zona "G6" Verde privato diffuso della Variante al P.R.G. del Comune di Velletri (RM), approvato con delibera regionale n. 66 del 14/12/2006.

Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "G6" Verde privato diffuso, essa così recita:



Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
- tipologie mono e bifamiliari;
- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

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

Per il fabbricato in esecuzione è stata rilasciata regolare Licenza Edilizia n. 7707 del 02/09/1966. Il fabbricato veniva sin da subito realizzato in difformità dal predetto titolo edilizio. Successivamente esattamente nell'anno 1983 venivano realizzati ulteriori abusi edilizi in ampliamento. Per tali difformità è stata presentata domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 regolarmente concessionata con Permesso di Costruire in Sanatoria n°193/2004. Nell'anno 1993 venivano realizzati ulteriori abusi per il quale nell'anno 1995 veniva presentata richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994, anch'essa regolarmente concessionata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 204/2004 del 14/07/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha verificato la conformità dell'immobile allo stato di fatto rispetto al grafico allegato al P.d.C. in Sanatoria n.204/2004 del 14/07/2004.

A seguito di mancanza di certificazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della stessa che si acclude in copia tra gli allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N.72

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, essi non sono apprezzabili in quanto non esiste la costituzione di un condominio e di conseguenza un amministratore condominiale e relativi millesimi. Dal punto di vista pratico si registra un vincolo riguardante l'approvvigionamento idrico del fabbricato, che avviene a mezzo di un pozzo artesiano realizzato su area in condominio con altri fabbricati limitrofi, censito al N.C.T. al F.76 Part. 32. L'utilizzazione di detto pozzo è regolata dal CONSORZIO IDRICO RIOLI SUD, costituito con atto a rogito Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri in data 09/10/1986 rep. n. 26945 reg.to il 29/10/1986 al n. 3073 vol. 210, consorzio al quale la parte acquirente aderisce per effetto dell'atto di compravendita del 30/09/2005 rep. 65073 racc. 23488. Tale vincolo si è succeduto all'esecutato in pieno titolo a mezzo dell'atto di trasferimento dei diritti immobiliari in adempimento delle condizioni stabilite nel processo di separazione personale consensuale trascritto a Velletri il 21/05/2010 r.gen. 3497, r.part. 2048.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA REDINA PENNACCHI N° 72

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, essi non sono apprezzabili in quanto non esiste la costituzione di un condominio e di conseguenza un amministratore condominiale e relativi millesimi. Dal punto di vista pratico non si registrano vincoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per i beni oggetto di pignoramento è stato costituito un unico lotto di vendita pur essendo gli stessi due beni distinti in quanto trattasi di un fabbricato con corte ed un terreno con scopo prettamente ad uso agricolo. Per la diversa natura tra i beni in esecuzione è stato necessario adottare due criteri di stima differenti ossia uno per il terreno ed un'altro per il fabbricato con corte. La motivazione per il quale si è proceduto alla scelta della formazione di un unico lotto è la seguente: il terreno risulta privo di accesso diretto sia da pubblica via che da strada interpodereale e pertanto si accede allo stesso solo attraverso la corte pertinenziale del fabbricato.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72
Trattasi di villino per civile abitazione distribuito su due livelli ovvero piano seminterrato e piano rialzato. L'immobile è situato nel Comune di Velletri provincia di (RM) e l'accesso al lotto dove è ubicato lo stesso avviene da Via Redina Pennacchi esattamente al civico 72. La proprietà risulta composta dall'abitazione, con area esterna adibita a corte del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 153, Sub. 501, Categoria A7



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 241.864,00
 Allo scopo di determinare il più probabile Valore di mercato attuale dell' immobile situato in Velletri (RM), Via Redina Pennacchi n. 72, è stato adottato il seguente criterio di stima: Metodo sintetico comparativo: La stima del valore di mercato di un fabbricato viene effettuata, mediante comparazione diretta, con fabbricati di simile consistenza e nelle vicinanze di quello in oggetto. Il valore medio unitario in €/Mq scaturisce dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare locale attuale e le relative superfici. Il valore medio unitario è rilevato tramite indagini di mercato effettuate dallo scrivente attraverso varie agenzie immobiliari del luogo e da dati relativi all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

La stima si effettua quindi secondo il seguente schema:

$V_m = \text{superficie commerciale (Mq)} \times \text{valore unitario ordinario (€/Mq)}$

STIMA IMMOBILE TABELLA COMPARABILI:

DESCRIZIONE	UBICAZIONE	FONTI	SUP. COMM	PREZZI
ABITAZIONE 1	Via Appia Vecchia	TOSCANO IMM.	Mq 160,00	€ 179.000,00
ABITAZIONE 2	Via Aria Fina	LA CASA	Mq 160,00	€ 220.000,00
ABITAZIONE 3	Via Appia Sud	REGINA IMM.	Mq 120,00	€ 200.000,00
TOTALE	-	-	Mq 440,00	€ 599.000,00

Σ prezzi di vendita = € 599.000,00

Σ delle superfici commerciali = Mq 440,00

Valore medio unitario (€/Mq) = Somma prezzi / Somma superfici =

$$599.000,00 / 440,00 = \text{€/Mq } 1.361,36$$

Per la determinazione di un valore medio unitario corretto, si è tenuto conto anche dei valori dell' "osservatorio del mercato immobiliare" (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce un valore medio per le abitazioni di tipo "Ville e villini" ricadenti nella stessa zona di €/mq 1.425,00. Effettuando una media tra i valori medi di mercato sopra individuati si ottiene un valore medio unitario definitivo, che è pari a:

$$\text{Valore medio unitario (€/mq)} = \text{€/mq } 1.361,36 + \text{€/mq } 1.425,00 / 2 = \text{€/mq } 1.393,18 \text{ Arr.} \\ \text{€/mq } 1.400,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è: $V_m = \text{Mq } 172,76 \times 1.400,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 241.864,00$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72
 Trattasi di terreno adiacente alla corte del fabbricato in esecuzione, sempre di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Il predetto terreno per il suo uso essenzialmente agricolo, non ha caratteristiche relativamente alla presenza di parcheggi o di servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 155, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 5.487,00
 Per quanto riguarda la stima del terreno in esecuzione, si è proceduto alla stima dello stesso, applicando i parametri V.A.M. per zona (valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Roma annualità 2015) tenendo conto delle colture catastalmente attribuite, in mancanza di adeguate valutazioni provenienti da agenzie immobiliari. Il valore unitario ricavato da predetta tabella espresso in €/ha verrà di seguito trasformato in €/mq e applicato alla consistenza del terreno oggetto di stima come di seguito riportato:

DESCRIZIONE	QUALITA' e CLASSE	V.A.M. €/mq	VAL. MEDIO €/ha
Part. n. 155	Uliveto cl.2	5,90	5.487,00

Si ritiene doveroso precisare che: il terreno in oggetto ricade in una zonizzazione del V.P.R.G. con destinazione G6 (Verde privato diffuso), che presenta da relative norme tecniche di attuazione, indice di edificabilità pari a 0,04 mq/mq. Nella stima sopra descritta non si è tenuto conto della potenzialità edificatoria del lotto in oggetto in quanto privo di lotto minimo (5.000,00 mq) e di interclusione; pertanto si è proceduto alla stima del terreno tenendo conto della coltura insita nello stesso (oliveto) applicando nel contempo il parametro di 5,90 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72	172,76 mq	1.400,00 €/mq	€ 241.864,00	100,00	€ 241.864,00
Bene N° 2 - Terreno Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72	930,00 mq	5,90 €/mq	€ 5.487,00	100,00	€ 5.487,00
				Valore di stima:	€ 247.351,00

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.

Velletri, li 20/06/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Orlandi Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza per variazione colturale e visura aggiornata
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure catastali per attualità, planimetrie ed estratto di mappa catastale
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 03/05/2017)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti notarili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella professionale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Spese documentate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bando di vendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica con ricevuta di avvenuta consegna
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accertamenti immobiliari Agenzia delle Entrate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72
Trattasi di villino per civile abitazione distribuito su due livelli ovvero piano seminterrato e piano rialzato. L'immobile è situato nel Comune di Velletri provincia di (RM) e l'accesso al lotto dove è ubicato lo stesso avviene da Via Redina Pennacchi esattamente al civico 72. La proprietà risulta composta dall'abitazione, con area esterna adibita a corte del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 153, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile in esecuzione è inserito su un terreno che ricade per parte in zona "L" Recupero urbanistico e parte in zona "G6" Verde privato diffuso della Variante al P.R.G. del Comune di Velletri (RM), approvato con delibera regionale n. 66 del 14/12/2006. Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "L" Recupero urbanistico, essa così recita: Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti. Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, ai fini esclusivamente abitativi, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia



finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "G6" Verde privato diffuso, essa così recita: Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72

Trattasi di terreno adiacente alla corte del fabbricato in esecuzione, sempre di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Il predetto terreno per il suo uso essenzialmente agricolo, non ha caratteristiche relativamente alla presenza di parcheggi o di servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 155, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in esecuzione è inserito in zona "G6" Verde privato diffuso della Variante al P.R.G. del Comune di Velletri (RM), approvato con delibera regionale n. 66 del 14/12/2006. Per quanto riguarda la norma relativa alla zonizzazione "G6" Verde privato diffuso, essa così recita: Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n.72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 153, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	172,76 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in esecuzione risulta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Nel cortile antistante il fabbricato vi è una piccola piscina la quale al momento del sopralluogo è risultata dismessa e priva di qualsiasi manutenzione. Al piano seminterrato si è rilevata la presenza di una leggera umidità di risalita.		
Descrizione:	Trattasi di villino per civile abitazione distribuito su due livelli ovvero piano seminterrato e piano rialzato. L'immobile è situato nel Comune di Velletri provincia di (RM) e l'accesso al lotto dove è ubicato lo stesso avviene da Via Redina Pennacchi esattamente al civico 72. La proprietà risulta composta dall'abitazione, con area esterna adibita a corte del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Gli immobili in esecuzione (villino con corte più terreno adiacente) risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (moglie e prole). Il titolo legittimante il possesso del bene (atto di trasferimento dei diritti immobiliari in adempimento delle condizioni stabilite nel processo di separazione personale consensuale, a firma del Notaio Siniscalchi di Velletri del 24/05/2010) con il quale l'esecutato Sig.**** Omissis ****, già proprietario di 1/2 dei beni in esecuzione, acquisisce il restante 1/2 della propria moglie. Il 50% (1/2) della proprietà veniva regolato come segue: quanto ad € 180.000,00 attraverso mutuo erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. al Sig. **** Omissis **** di complessivi € 239.000,00 stipulato il giorno 24/05/2010; la restante parte di € 70.000,00 attraverso n. 7 rate annuali costanti e consecutive dell'importo di € 10.000,00 annuali, a partire dal 30/06/2011 e a terminare il 30/06/2017. Pertanto del 30/06/2017 resta ancora da versare, mentre non si hanno conoscenze sull'avvenuto pagamento delle 9 rate precedenti poichè l'esecutato, in tal senso, non ha inteso collaborare. Prima del predetto atto di trasferimento dei diritti, l'intera proprietà era pervenuta ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, ognuno per la quota parte di 1/2, da atto di compravendita Notaio Siniscalchi di Velletri del 05/10/2005, rep. 65073 racc.23488 con il quale i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (moglie), ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero cedono la proprietà in esecuzione. I due atti sopra citati hanno data certa anteriore a quella del pignoramento. Per ciò che concerne la verifica presso l'ufficio registro, relativamente ad atti privati e contratti di locazione, si rimette tra gli allegati la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Velletri e relativa a quanto richiesto dal quesito n.18.</p>		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Redina Pennacchi n° 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 155, Qualità Oliveto	Superficie	930,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno in esecuzione è risultato ben tenuto e coltivato ad oliveto.		



Descrizione:	Trattasi di terreno adiacente alla corte del fabbricato in esecuzione, sempre di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Il predetto terreno per il suo uso essenzialmente agricolo, non ha caratteristiche relativamente alla presenza di parcheggi o di servizi in generale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno risulta utilizzato dal debitore esecutato.

