TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2022 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto 1 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2022 del R.G.E. 19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 724.000,00 19

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

INCARICO

In data 22/08/2022, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

In data 07.09.2022, dopo alcune comunicazioni con il debitore, finalizzate a individuare una data possibile per accedere presso gli immobili, congiuntamente al nominato custode, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Il compendio oggetto di pignoramento è una villa con pertinenze ubicata nel Comune di Pomezia, in via Campo Jemini 19/A, località Torvajanica Alta, prossimo al Comune di Ardea e distante circa due chilometri dalla costa. La costruzione, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 33, particella 1086, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed è costituita catastalmente da:

- abitazione (subalterno **505**);
- locale autorimessa (subalterno **4**);
- locale ad uso ufficio (subalterno **5**);
- locale deposito (subalterno **6**);
- locale deposito, esterno all'abitazione (subalterno **7**).

Il piano terra ed il piano primo, catastalmente identificati da un unico subalterno, sub 505, attualmente si presentano suddivisi in n. 3 abitazioni autonome e indipendenti. Solamente due di esse sono collegate da scala interna tra il piano terra e il piano primo sottotetto. Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie lorda pari a circa 381,00 mq, oltre a circa 126,00 mq del piano primo.

Il piano seminterrato, catastalmente identificato dai subalterni n. 4, 5, e 6, sviluppa una superficie complessiva pari a circa 550,00 mq.

La corte esterna ha una consistenza catastale di 5.598,00 mq, manca di delimitazione verso la particella limitrofa 2882 (altra proprietà) ed è identificata catastalmente con il subalterno **1** bene comune non censibile; tale area è accessibile da un cancello carrabile posto su via Campo Jemini. All'interno della corte ed in prossimità della villa è presente un manufatto identificato con il subalterno 7, accatastato come locale deposito. Per una maggiore comprensione si rimanda ai grafici di rilievo dello stato attuale.

Da un punto di vista urbanistico l'organismo edilizio si presenta ad oggi mutato, sia nella consistenza che nella destinazione, rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 22/88 del 25 febbraio 1988, rilasciata dal Comune di Pomezia per la realizzazione di una casa colonica. Successivamente veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, pratica non definita. Per maggiore approfondimento si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

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

Al fine di poter meglio descrivere i tre appartamenti esistenti è utile consultare le tavole di rilievo ed in particolare la numero 1, 2 e 3 che riportano l'inquadramento dei beni. Gli appartamenti sono stati contrassegnati con le lettere A, B e C; di conseguenza nella trattazione, dovendo descrivere lo stato dei luoghi rinvenuto nel sopralluogo, si parlerà di appartamento A, appartamento B e appartamento C.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa e pertinenze ubicata a Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 21 luglio 2022, come indicato nella relazione preliminare in atti dell'avv. Cimini. Ad ogni modo per qualsiasi ulteriore accertamento si rimanda a tale relazione ed al certificato notarile del Notaio Luigi De Santis in atti. Entrambi i documenti citati sono allegati alla presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta proprietario dei beni dato l'acquisto del terreno sul quale insistono, come da atto del Notaio Colistra Francesco del 23 aprile 1986, Repertorio numero 10938, nonchè successiva divisione e rettifica, atto Repertorio 22100 del 30/12/1986 notaio A. Bellagamba.
Il regime patrimoniale si evince dal certificato notarile agli atti.
Tra gli allegati si riporta la nota di trascrizione del pignoramento da cui si evincono le quote pignorate per tutti i beni oggetto di procedura.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

CONFINI

Il compendio confina con le particelle n. 2882, 711, 712, 24, 382 e 384, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione "A"	123,75 mq	148,30 mq	1,00	148,30 mq	2,70 m	Terra
Abitazione "A"	49,00 mq	64,80 mq	0,40	25,92 mq	2,40 m	Primo
Terrazzo Abit. "A"	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo Abit. "A"	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	Terra
Portico Abit. "A"	29,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	Terra
Portico Abit. "A"	7,35 mq	7,35 mq	0,30	2,20 mq	0,00 m	Terra
Balcone Abit. "A"	8,25 mq	8,25 mq	0,20	1,65 mq	0,00 m	Primo
Abitazione "B"	87,45 mq	106,20 mq	1,00	106,20 mq	2,70 m	Terra
Abitazione "B"	39,30 mq	49,60 mq	0,40	19,84 mq	2,40 m	Primo
Sottoscala Abit. B	12,10 mq	12,10 mq	0,20	2,42 mq	3,90 m	S1
Terrazzo Abit. "B"	18,20 mq	18,20 mq	0,20	3,64 mq	0,00 m	Terra
Balcone Abit. B	8,25 mq	8,25 mq	0,20	1,65 mq	0,00 m	Primo
Abitazione "C"	106,40 mq	120,60 mq	1,00	120,60 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo Abit. "C"	27,90 mq	27,90 mq	0,20	5,58 mq	0,00 m	Terra
Garage	178,15 mq	190,75 mq	0,40	76,30 mq	3,90 m	S1
Uffici (Laboratorio)	202,20 mq	217,00 mq	0,50	108,50 mq	4,00 m	S1
Magazzino	135,25 mq	145,00 mq	0,30	43,50 mq	4,10 m	S1
Magazzino	45,90 mq	53,10 mq	0,30	15,93 mq	3,50 m	Terra
Corte	5598,00 mq	5598,00 mq	0,02	111,96 mq	0,00 m	Terra - S1
			Totale superficie convenzionale:	**810,29 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**810,29 mq**		

Le superfici sono state desunte dalle tavole di rilievo dello stato attuale dei luoghi.
Il piano primo viene considerato come soffitta - sottotetto e per tale motivo trattato con il relativo coefficiente ragguagliativo; la superficie del ripostiglio dell'appartamento B non viene inserita nel conteggio delle consistenze per l'altezza esigua.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/06/2000** al **21/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1086, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 136 Superficie catastale 141 mq Rendita € 597,02 Piano S1
Dal **19/06/2000** al **21/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1086, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 190 Superficie catastale 208 mq Rendita € 716,33 Piano S1
Dal **29/02/2012** al **21/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1086, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 1.588,10 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1086, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **17/10/2016** al **21/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1086, Sub. 505 Categoria A7 Cl.4, Cons. 20,5 Superficie catastale 532 mq Rendita € 3.493,83 Piano S1 - T-1

Le abitazioni del piano terra e piano primo, hanno subito diverse variazioni fisiche e catastali nel tempo dal momento della costruzione ad oggi; in particolare:

- il sub 505 attuale deriva dalla soppressione dei subalterni 502, 503 e 504, che per un periodo hanno identificato i tre distinti appartamenti. Gli stessi derivano dal precedente sub 501, quest'ultimo derivante a sua volta dagli originari sub 2 e sub 3;

- L'intero fabbricato insiste sulla Particella 1086 del Foglio 33, ente urbano di metri quadrati 5.598, derivante dalla fusione dei terreni censiti in Catasto al Foglio 33, particelle 919, 920, 928, 929 e 930.

In allegato si riportano le visure storiche del terreno e degli immobili oggetto di pignoramento, l'elaborato planimetrico dei beni e le planimetrie catastali attuali. Vengono riportate anche le planimetrie catastali precedenti quelle attuali, rinvenute nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio che attestano lo stato degli immobili; infatti esistono delle planimetrie corrispondenti ai subalterni oggi soppressi 502, 503 e 504 redatte nell'anno 2011 e riferibili ai tre interni n.1, 2 e 3 degli appartamenti effettivamente rinvenibili sui luoghi. Si segnala la mancanza della planimetria sub 501 in banca dati, mentre sono presenti anche le planimetrie dei subalterni 2 e 3.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

Per quanto riguarda il sub 5 oggi A/10 (ufficio) le ultime due planimetrie in atti sono dell'anno 2011 e rappresentano sostanzialmente l'immobile con le stesse caratteristiche attuali, mentre esiste una ulteriore planimetria presentata il 19/06/2000 con una destinazione d'uso C/3 e una consistenza di poco maggiore da quella attuale.

Per tutti gli immobili il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Per ogni ulteriore verifica si rimanda alle planimetrie e alle visure storiche allegate alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1086	505		A7	4	20,5	532 mq	3493,83 €	S1 - T-1	
	33	1086	4		C6	4	190	208 mq	716,33 €	S1	
	33	1086	5		A10	1	5 vani		1588,1 €	S1	
	33	1086	6		C2	4	136	141 mq	597,02 €	S1	
	33	1086	7		C2	2	39	46 mq	124,88 €	S1	

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
33	1086				Ente urbano		5598 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste una perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. Le differenze riguardano maggiormente il piano terra, attualmente diviso in n. 3 abitazioni rispetto ad un unico subalterno. Di conseguenza si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra che al piano primo sottotetto.
Per quanto attiene il piano S1 sussiste una sostanziale conformità ad eccezione di una lieve difformità delle partizioni interne. Al piano S1 si segnala la presenza di un locale tecnico, confinante con il locale magazzino subalterno 6, attualmente non accatastato.
In ultimo, per quanto riguarda il locale deposito, subalterno 7, inserito all'interno della corte, si segnala un diverso posizionamento delle parti finestrate.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

Vista la particolare situazione urbanistica e vista la presenza di una domanda di condono, attualmente in attesa di istruttoria, meglio illustrata nel paragrafo specifico, la scrivente, allo stato attuale, non ritiene di dover procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del bene è molto buono, con presenza di materiali di rifinitura di buona qualità. In riferimento ai tre appartamenti si segnala l'ottima situazione dell'appartamento A, la presenza di lavori di ristrutturazione nell'unità B e lo stato discreto dell'unità C.
I locali del piano seminterrato versano in buono stato viste le relative destinazioni d'uso, sebbene le attività in essi condotte apparivano dismesse al momento del sopralluogo. Si ravvisa tuttavia la mancanza di certificazioni degli impianti.

PARTI COMUNI

La corte esterna è contraddistinta con il subalterno 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE alle varie unità immobiliari ricadenti nella villa. L'intero compendio nel dettaglio confina con le particelle 2882, 711, 712, 24, 382 e 384. In riferimento alle proprietà limitrofe si segnala che non sono presenti del tutto i confini fisici (recinzioni).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC interpellato sulla esistenza dei vincoli richiesti dal quesito ha risposto negativamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una struttura realizzata alla fine degli anni '80 in cemento armato, con tamponatura perimetrale esterna e copertura a tetto ampliata in più fasi per chiusura dei portici esterni. Al piano terra l'altezza di interpiano è di 2,70 mt, al piano S1 di 4,00 mt, al piano sottotetto l'altezza è variabile con una massima di 2,40 mt. I solai interpiani e quello di copertura sono in latero - cemento con manto di copertura in coppi di laterizio. Le pareti, sia interne che esterne, sono civilmente intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno, alcuni con grate in ferro e alcuni con persiane in legno.
L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia per le abitazioni, in canalina esterna per il piano S1. Per tutte le unità immobiliari è presente un unico contatore da 6 kw. La fognatura è costituita da una fossa biologica mentre l'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto comunale, oltre ad un pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione. Per il riscaldamento e l'ACS sono presenti n. 3 caldaie (una per ogni appartamento) con termosifoni in alluminio, alimentate da bombolone esterno gpl (utile a tutte le tre utenze). Nell'appartamento interno 3, ad integrazione dell'impianto predetto, è presente una stufa a legna oltre ad un pannello solare per l'ACS.
Si segnala la mancanza di qualsiasi certificazione degli impianti in quanto non consegnata alla scrivente in fase di operazioni peritali.
In riferimento alle finiture nell'appartamento A sono state rilevate: pavimentazione in cotto al piano terra, soffitto a volte in soggiorno, pareti con tinteggiatura in stucco, cucina in muratura e rivestimento in tozzetti bianchi, infissi in legno e vetro, portoncino di ingresso e porte interne in legno. I bagni sono dotati di accessori sanitari tradizionali in ceramica di colore bianco. Le finiture del piano primo ricalcano lo stile classico del piano terra.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

Circa lo stato dell'appartamento B è stata rilevata una ristrutturazione in corso d'opera con conseguente ammodernamento di impiantistica e finiture rispetto agli altri due appartamenti. La scala interna di collegamento con il piano primo è in ferro, mentre si accede al vano del piano S1 da una scala interna in stato grezzo, così come il vano suddetto privo di finiture.
L'appartamento C ha le medesime caratteristiche dell'appartamento A, sebbene di fattura più modesta; lo sviluppo è sull'unico piano terra con presenza di piccoli dislivelli interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, allo stato attuale, sono a disposizione dell'esecutato e del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/04/1986** al **30/12/1987**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Colistra Francesco	23/04/1986	10938	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			06/05/1986	12859	9565
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/1987** al **04/07/1989**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bellagamba Augusto	30/12/1987	22100	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			15/01/1988	1901	1236
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/07/1989**	**** Omissis ****	**Atto di rettifica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Augusto Bellagamba	04/07/1989	25405	17387
		Trascrizione			

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale è stata desunta dal certificato notarile del 03 agosto 2022 a firma del Notaio Luigi De Santis, e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Letizia Cimini del 30/09/2022.
Si riportano tra gli allegati l'atto di divisione e di rettifica, Repertorio 22100 del 30/12/1986 notaio A. Bellagamba, acquisiti dalla scrivente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 24/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento con Atto Notaio Lorusso Caputi Andrea
  Iscritto a - il 17/10/2001
  Reg. gen. 41382 - Reg. part. 8921
  Importo: € 903.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Ipoteca rinnovata l'01 ottobre 2021 ai numeri 52794 di registro generale e 8733 di registro particolare a favore di SPV PROJECT 1804 Srl, contro **** Omissis ****, per la complessiva somma di 903.000,00.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a - il 17/07/2002
  Reg. gen. 31044 - Reg. part. 21810
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto il 30/11/2009
  Reg. gen. 76122 - Reg. part. 39522
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto il 24/06/2022
  Reg. gen. 36180 - Reg. part. 25865
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

I dati delle formalità pregiudizievoli sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto dal Notaio Luigi De Santis, a cui si rimanda integralmente per una consultazione più approfondita.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella zona H1 agricola di PRG approvato con delibera di giunta regionale n.4246 del 20/11/1974. Si riportano stralci della cartografia e delle NTA nell'allegato G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il compendio oggetto di pignoramento è stata rilasciata al sig. **** Omissis ****, dal Comune di Pomezia, la Concessione edilizia n. 22/88 del 27/02/1988, con la quale si autorizzava la costruzione di una casa colonica in località Campo Jemini. Dai documenti allegati risulta che:

- i lavori sono iniziati con comunicazione prot. 8 marzo 1988;
- l'esecuzione delle strutture in conglomerato cementizio armato è stata denunciata al Genio Civile con comunicazione del 07 marzo 1988.

Inoltre, agli atti del Comune di Pomezia, risulta presentata in data 01 marzo 1995 una domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39, L. 24/12/1994 n. 724 nella quale sono presenti alcuni bollettini del pagamento dell'oblazione ma non risultano gli allegati minimi di corredo all'istanza di condono, tra cui un elaborato grafico e la documentazione fotografica.

Mentre dalla domanda si evincono alcune dichiarazioni:

- l'immobile, per il quale si presentava istanza di condono, si compone di n. 1 piano fuori terra e di 1 piano entroterra, per un volume urbanistico totale di mc 535,00;
- la superficie utile abitabile (Su) dichiarata è pari a mq 516,00, oltre 326,00 mq di superficie non residenziale (Snr).

Risultano inoltre presenti agli atti:
- una certificazione del 16/11/2000 in cui l'UTC attesta "che al momento non risultano vincoli ostativi al rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria";
- una richiesta di integrazione alla suddetta domanda di sanatoria con data 15 dicembre 2008, con il quale il

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

Comune di Pomezia richiedeva al Sig. **** Omissis ****una serie di documenti, per il completamento della pratica e conseguente rilascio del permesso. Di seguito si riportano i più rilevanti:

- documentazione fotografica;
- perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere;
- certificato di idoneità statica;
- progetto in triplice copia;
- relazione tecnica.

Il terreno su cui è stato realizzata la costruzione si trova in zona agricola H, come dedotto dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/12/1987 allegato all'atto notarile di divisione rep 22100 notaio A. Bellagamba, e confermato dall'UTC, pertanto il caso in esame di edificazione nelle zone agricole è normato dalla L.R. 38/99 modificata dalla L.R. n. 8 del 2003.

La sottoscritta ha espletato accesso agli atti presso l'UTC di Pomezia in data 09/09/2022 e 25/10/2022 al fine di chiarire con i tecnici dell'Ufficio le questioni inerenti i titoli autorizzativi e la pratica aperta di condono, da cui le considerazioni che seguono.

VERIFICA STATO DEI LUOGHI E REGOLARITA' EDILIZIA

Allo stato attuale, in assenza di un elaborato grafico allegato all'istanza di condono, la sottoscritta ha effettuato un confronto grafico tra il rilievo dello stato dei luoghi e il progetto allegato alla C.E. n. 22/88 (tavole n. 13 e n. 14), rilevando che risulta realizzata in difformità e in ampliamento alla Concessione una superficie lorda pari a circa 163,00 mq al piano terra e pari a circa 107,00 mq al piano S1. Al piano terra l'aumento di cubatura corrisponde sostanzialmente alla chiusura dei portici esterni. Il piano primo sottotetto non è presente nelle piante del grafico assentito, ma presente nelle sezioni, con altezze comunque inferiori rispetto a quelle reali e comunque non accessibile.
Inoltre sempre dalle tavole n.13 e 14 si rileva la diversa destinazione d'uso dei locali su entrambi i piani terra ed S1, laddove soprattutto la parte residenziale di progetto risulta estremamente limitata rispetto a quella attuale, oltretutto frazionata in tre unità autonome.
Il magazzino sub 7 presente sull'area esterna e distaccato dalla villa non è presente nel progetto allegato alla C.E. n. 22/88, dunque non regolare.

Di conseguenza si può asserire che l'organismo edilizio attuale è notevolmente variato rispetto al titolo abilitativo del 1988, considerando quanto appena illustrato: i notevoli ampliamenti, la differenza delle altezze ai vari piani e soprattutto la presenza di un piano primo sottotetto, di consistenza diversa rispetto a quella del grafico di progetto.

Anche i cambi di destinazione d'uso, i vari frazionamenti delle unità immobiliari, le diverse distribuzioni interne, costituiscono trasformazioni importanti in difformità da quanto inizialmente autorizzato, anche in considerazione di costruzione in zona agricola con normativa di riferimento ancora più stringente.

L'istanza di condono, non corredata degli allegati essenziali, non può essere valutata della scrivente e neanche dall'ufficio tecnico deputato a istruire la pratica; infatti in tali circostanze le domande di condono, incomplete e carenti della documentazione minima richiesta per legge, sono sospese e in una condizione tecnico-amministrativa non procedibile.

Considerando che l'aumento di cubatura, sia in fase di costruzione- altezze, sia in fase successiva- chiusura

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

portici, ha comportato una modifica anche da un punto di vista strutturale, che ostacola qualsiasi ripristino, ed il fatto che l'istanza di condono allo stato attuale è ancora in corso di definizione, come riscontrato con i tecnici dell'UTC, appare evidente la concreta difficoltà di poter portare a completamento tale pratica nella sua interezza, dati gli abusi esistenti, non escludendo tuttavia una parziale regolarizzazione.

Infatti la dichiarazione non ostativa del 2000 è un atto formale imprescindibile da un accurato esame della documentazione da fornire, da parte di un tecnico abilitato ed incaricato dall'eventuale aggiudicatario, all'Ufficio Condono per l'istruttoria ed eventuale definizione.

Alla luce di quanto rappresentato la stima viene condotta sulle superfici residenziali e non residenziali reali e complessive dei beni, ma con decurtazione in percentuale, al fine di tenere conto della compromissione del bene viziato dalla mancanza di regolarità e degli oneri necessari per la definizione, anche parziale, tramite la procedura di condono e/o ripristini possibili dello stato dei luoghi, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario del bene, ad oggi non meglio quantificabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Il caso in esame non ricade nella casistica del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1

  In data 07.09.2022, dopo alcune comunicazioni con il debitore, finalizzate a individuare una data possibile per accedere presso gli immobili, congiuntamente al nominato custode, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

  Il compendio oggetto di pignoramento è una villa con pertinenze ubicata nel Comune di Pomezia, in via Campo Jemini 19/A, località Torvajanica Alta, prossimo al Comune di Ardea e distante circa due chilometri dalla costa. La costruzione, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al **foglio 33, particella 1086**, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed è costituita catastalmente da:

  - abitazione (subalterno **505**);
  - locale autorimessa (subalterno **4**);
  - locale ad uso ufficio (subalterno **5**);
  - locale deposito (subalterno **6**);
  - locale deposito, esterno all'abitazione (subalterno **7**).

  Il piano terra ed il piano primo, catastalmente identificati da un unico subalterno, n. 505, attualmente si presentano suddivisi in n. 3 abitazioni autonome e indipendenti. Solamente due di esse sono collegate da scala interna tra il piano terra e il piano primo sottotetto. Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie lorda pari a circa 381,00 mq, oltre a circa 126,00 mq del piano primo.

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

Il piano seminterrato, catastalmente identificato dai subalterni n. 4, 5, e 6, sviluppa una superficie complessiva pari a circa 550,00 mq.

La corte esterna ha una consistenza catastale di 5.598,00 mq, manca di delimitazione verso la particella limitrofa 2882 (altra proprietà) ed è identificata catastalmente con il subalterno 1 bene comune non censibile; tale area è accessibile da un cancello carrabile posto su via Campo Jemini. All'interno della corte ed in prossimità della villa è presente un manufatto identificato con il subalterno 7, accatastato come locale deposito.

Per una maggiore comprensione si rimanda ai grafici di rilievo dello stato attuale.

Da un punto di vista urbanistico l'organismo edilizio si presenta ad oggi mutato, sia nella consistenza che nella destinazione, rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 22/88 del 25 febbraio 1988, rilasciata dal Comune di Pomezia per la realizzazione di una casa colonica. Successivamente veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, ad oggi non definita. Per maggiore approfondimento si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 33, Part. 1086, Qualità Ente urbano;

al catasto Fabbricati :

- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 505, Categoria A7
- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 4, Categoria C6
- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 5, Categoria A10
- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 6, Categoria C2
- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 7, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore provvisorio di stima del bene: € 1.215.435,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore “di mercato” detto anche valore venale.
Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima “sintetica”.
Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile).
Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.
Le superfici calpestabili possono essere desunte dalle planimetrie di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti.
Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell’epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell’ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA
Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

secondo il seguente criterio:
a)100% delle superfici calpestabili;
b)100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
c)nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
d)per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;
e) per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine, fino alla mezzeria dello stesso; la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
-al 2% della superficie totale scoperta;
f) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022, per le zone Torvajanica e Rurale sud.
Considerando la particolare situazione urbanistica, le notevoli difformità riscontrate, l'istanza di condono attualmente ancora un corso di definizione, e considerando comunque la tipologia residenziale (abitazione originariamente colonica in zona agricola ma di fatto villa con pertinenze), il buon stato di conservazione e manutenzione, le ottime finiture, nonché la posizione, luminosità e vista, ai fini della stima si ritiene congruo applicare un valore pari a €/mq 1.500,00 ricompreso nei listini citati. Successivamente per tener conto degli aspetti attinenti l'attuale mancanza di regolarità, le spese tecniche da sostenere per la pratica di condono in corso di definizione e i possibili limiti rispetto alla piena regolarizzazione dei beni rispetto allo stato reale, gli eventuali ripristini da dover sostenere, si andrà ad effettuare un decurtazione percentuale dal valore ottenuto, pari al 40%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1	810,29 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.215.435,00	100,00%	€ 1.215.435,00
				Valore di stima:	€ 1.215.435,00

Valore provvisorio di stima: € 1.206.165,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Situazione urbanistica da accertare	40,00	%

Valore finale di stima: **€ 723.699,00**

Valore finale della stima € 723.699,00, arrotondato a **€ 724.000,00**

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

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 05/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia

LISTA DEGLI ALLEGATI

A. Verbale delle operazioni peritali;
B. Certificazione notarile Luigi De Santis e nota di trascrizione pignoramento;
C. Relazione preliminare Avv. Letizia Cimini;
D. Atto di divisione e rettifica Notaio Augusto Bellagamba;
E. Documentazione Catastale;
F. Documentazione UTC di Pomezia,
G. Stralcio PRG e NTA;
H. Tavole grafiche esplicative – planimetrie di rilievo;
I. Documentazione fotografica;
J. Stralcio listino delle quotazioni immobiliari, stralcio OMI Anno 2022 - Semestre 1;
K. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1
  In data 07.09.2022, dopo alcune comunicazioni con il debitore, finalizzate a individuare una data possibile per accedere presso gli immobili, congiuntamente al nominato custode, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

  Il compendio oggetto di pignoramento è una villa con pertinenze ubicata nel Comune di Pomezia, in via Campo Jemini 19/A, località Torvajanica Alta, prossimo al Comune di Ardea e distante circa due chilometri dalla costa. La costruzione, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 33, particella 1086, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed è costituita catastalmente da:

  - abitazione (subalterno **505**);
  - locale autorimessa (subalterno **4**);
  - locale ad uso ufficio (subalterno **5**);
  - locale deposito (subalterno **6**);
  - locale deposito, esterno all'abitazione (subalterno **7**).

  Il piano terra ed il piano primo, catastalmente identificati da un unico subalterno, n. 505, attualmente si presentano suddivisi in n. 3 abitazioni autonome e indipendenti. Solamente due di esse sono collegate da scala interna tra il piano terra e il piano primo sottotetto. Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie lorda pari a circa 381,00 mq, oltre a circa 126,00 mq del piano primo.

  Il piano seminterrato, catastalmente identificato dai subalterni n. 4, 5, e 6, sviluppa una superficie complessiva pari a circa 550,00 mq.

  La corte esterna ha una consistenza catastale di 5.598,00 mq, manca di delimitazione verso la particella limitrofa 2882 (altra proprietà) ed è identificata catastalmente con il subalterno **1** bene comune non censibile; tale area è accessibile da un cancello carrabile posto su via Campo Jemini. All'interno della corte ed in prossimità della villa è presente un manufatto identificato con il subalterno 7, accatastato come locale deposito. Per una maggiore comprensione si rimanda ai grafici di rilievo dello stato attuale.

  Da un punto di vista urbanistico l'organismo edilizio si presenta ad oggi mutato, sia nella consistenza che nella destinazione, rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 22/88 del 25 febbraio 1988, rilasciata dal Comune di Pomezia per la realizzazione di una casa colonica. Successivamente veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, ad oggi non definita. Per maggiore approfondimento si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

  Identificato al catasto Terreni

  - Fg. 33, Part. 1086, Qualità Ente urbano

  al catasto Fabbricati;

  - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 505, Categoria A7
  - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 4, Categoria C6
  - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 5, Categoria A10
  - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 6, Categoria C2
  - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 7, Categoria C2

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona H1 agricola di PRG approvato con delibera di giunta regionale n.4246 del 20/11/1974. Si riportano stralci della cartografia e delle NTA nell'allegato G.

Prezzo base d'asta: **€ 724.000,00**

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 724.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 1086, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1086, Sub. **505**, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. **4**, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. **5**, Categoria A10 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. **6**, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. **7**, Categoria C2	**Superficie**	810,29 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del bene è buono, con presenza di materiali di rifinitura di buona qualità. In riferimento ai tre appartamenti si segnala l'ottima situazione dell'appartamento A, la presenza di lavori di ristrutturazione nell'unità B e lo stato discreto dell'unità C. I locali del piano seminterrato versano in buono stato viste le relative destinazioni d'uso, sebbene le attività in essi condotte apparivano dismesse al momento del sopralluogo. Si ravvisa tuttavia la mancanza di certificazioni degli impianti.		
Descrizione:	In data 07.09.2022, dopo alcune comunicazioni con il debitore, finalizzate a individuare una data possibile per accedere presso gli immobili, congiuntamente al nominato custode, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il compendio oggetto di pignoramento è una villa con pertinenze ubicata nel Comune di Pomezia, in via Campo Jemini 19/A, località Torvajanica Alta, prossimo al Comune di Ardea e distante circa due chilometri dalla costa. La costruzione, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 33, particella 1086, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed è costituita catastalmente da: - abitazione (subalterno 505); - locale autorimessa (subalterno 4); - locale ad uso ufficio (subalterno 5); - locale deposito (subalterno 6); - locale deposito, esterno all'abitazione (subalterno 7). Il piano terra ed il piano primo, catastalmente identificati da un unico subalterno 505, attualmente si presentano suddivisi in n. 3 abitazioni autonome e indipendenti. Solamente due di esse sono collegate da scala interna tra il piano terra e il piano primo sottotetto. Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie lorda pari a circa 381,00 mq, oltre a circa 126,00 mq del piano primo. Il piano seminterrato, catastalmente identificato dai subalterni n. 4, 5, e 6, sviluppa una superficie complessiva pari a circa 550,00 mq. La corte esterna ha una consistenza catastale di 5.598,00 mq, manca di delimitazione verso la particella limitrofa 2882 (altra proprietà) ed è identificata catastalmente con il subalterno 1 bene comune non censibile; tale area è accessibile da un cancello carrabile posto su via Campo Jemini. All'interno della corte ed in prossimità della villa è presente un manufatto identificato con il subalterno 7, accatastato come locale deposito. Per una maggiore comprensione si rimanda ai grafici di rilievo dello stato attuale. Da un punto di vista urbanistico l'organismo edilizio si presenta ad oggi mutato, sia nella consistenza che nella destinazione, rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 22/88 del 25 febbraio 1988, rilasciata dal Comune di Pomezia per la realizzazione di una casa colonica. Successivamente veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, ad oggi non definita. Per maggiore approfondimento si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili, allo stato attuale, sono a disposizione dell'esecutato e del proprio nucleo familiare.		

Firmato Da: GUIDI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f95e8010d5696d5874a6b874dd15993