
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaduce Adele, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2017 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 313.580,00	17



INCARICO

All'udienza del 11/07/2017, il sottoscritto Arch. Bonaduce Adele, con studio in Lungomare delle Sirene 462 - 00071 - Pomezia (RM), email arch.adelebonaduce@gmail.com, PEC a.bonaduce@pec.archrm.it, Tel. 347 1794582, Fax 06 91602673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2018 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 di Cori 104, piano Terra e Primo (Coord. Geografiche: 41.694636,12.812114)

DESCRIZIONE

Oggetto del Pignoramento è un Villino indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato su un lotto terreno di circa 1600 mq, in cui sono stati realizzati illegittimamente anche deposito attrezzi, legnaia e tettoia per posto auto. Il villino è stato ampiamente trasformato abusivamente, mediante opere non sanabili, pertanto si dovrà ricondurre l'immobile allo stato autorizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 e successive Varianti, che prevedeva il Piano Terra adibito a n.2 Box Auto comunicanti e il Piano Primo adibito ad Abitazione (costituita da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere, disimpegno e balcone).

L'immobile è in pessimo stato sia per la vetustà che per le opere edilizie non compiute che hanno lasciato l'immobile in stato di cantiere, con gli spazi sopra descritti non riconoscibili né facilmente individuabili. L'intera copertura del Fabbricato principale è in onduline di Eternit- Amianto, inoltre sono presenti anche canne fumarie e pozzo dello stesso materiale .

L'immobile è sito nella Zona omogenea L del Piano Regolatore del Comune di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il compendio Pignorato costituito da:

- Villino con Giardino A/7 sito al P1-Terra (Sub.501,504);
- Box Auto C/6 sito al PT (sub.502);
- Box Auto C/6 sito al PT (sub.503);

viene considerato nella valutazione unico bene indivisibile poiché i beni sopra indicati hanno subito opere edili abusive tendenti alla fusione degli spazi, tali da rendere l'immobile non divisibile senza ulteriori consistenti opere edili di ripristino dello stato dei luoghi riguardanti il fabbricato nel suo complesso.

Attualmente gli immobili di cui ai precedenti punti non sono individuabili né utilizzabili singolarmente.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - via di Cori 104, piano Terra e Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Confini

Il bene pignorato confina a Nord con via di Cori, a Nord-Est con la P.lla 787, a Sud-Est con la P.lla 952 e 454, a Ovest con la strada P.lla 443.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,06 mq	109,79 mq	1,00	109,79 mq	2,80 m	Primo
n.2 Box Auto comunicanti	67,44 mq	87,65 mq	0,50	43,83 mq	2,28 m	Terra
Giardino	1252,00 mq	1282,00 mq	0,10	230,76 mq	0,00 m	Terra
Cortile	218,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	80,00 mq	92,00 mq	0,10	9,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				413,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				413,58 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio Pignorato costituito da:

- Villino con Giardino A/7 sito al P1-Terra (Sub.501,504);
- Box Auto C/6 sito al PT (sub.502);
- Box Auto C/6 sito al PT (sub.503);

viene considerato nella valutazione unico bene indivisibile poiché i beni sopra indicati hanno subito opere edili abusive tendenti alla fusione degli spazi, tali da rendere l'immobile non divisibile senza ulteriori consistenti opere edili di ripristino dello stato dei luoghi riguardanti il fabbricato nel suo complesso.

Attualmente gli immobili di cui ai precedenti punti non sono individuabili né utilizzabili singolarmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1985 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 2.702,00 Piano T-1 Graffato 2
Dal 01/01/1992 al 09/02/1995		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano T-1 Graffato 504
Dal 09/02/1995 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano T-1 Graffato 504
Dal 28/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 503 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 26 mq Rendita € 48,34
Dal 28/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 502 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 44 mq Rendita € 81,81



	Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/01/2020	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 503 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 26 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/01/2020	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 502 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 44 mq Rendita € 81,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/01/2020	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 444, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 26 mq Rendita € 503,55 Piano T-1 Graffato 504

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	444	501		A7	3	5 vani	119 mq	503,55 €	T-1	504
	66	444	502		C6	1		44 mq	81,81 €	T	
	66	444	503		C6	1		26 mq	48,34 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria Catastale del Fabbricato principale non corrisponde a quanto in essere attualmente. La Planimetria Catastale è conforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.65/3 Rilasciata dal Comune di Velletri Pratica N.4487 DEL 20.04.1964 e successive Varianti. Lo stato attuale dell'immobile presenta diversi abusi edilizi tendenti a trasformare la Superficie non abitabile del PT, originariamente destinata a Box Auto, in Superficie Abitabile. Queste difformità risultano insanabili, pertanto il fabbricato dovrà essere ricondotto a quanto presente in planimetria Catastale e alla Concessione Edilizia n.65/3.



Inoltre sul terreno graffiato al villino sono presenti altri manufatti non censiti: Deposito attrezzi, Forno-Barbecue e Copertura per legnaia adiacente al deposito attrezzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato costituito da Villino con terreno di pertinenza, ha subito interventi di natura abusiva non sanabili e non conclusi. Le parti non ancora interessate da questi interventi si trovano nello stato originario di edificazione (risalenti al 1965). Pertanto l'immobile si può definire in pessimo stato conservativo sia a causa della vetustà naturale del manufatto originario, sia per gli interventi illegittimi non sanabili che hanno lasciato parte dell'immobile in stato di cantiere. Inoltre si deve considerare che l'intera copertura del villino è costituita in lastre di Eterni-Amianto non incapsulato. In Eternit- Amianto sono anche le originarie canne fumarie e presumibilmente il Pozzo. La struttura del villino è stata compromessa con il taglio del solaio in ambienti diversi (Cucina e Disimpegno/ingresso), e con la demolizione dell'originaria scala di collegamento fra il PT e il P1. Inoltre sono stati demolite tramezzature, modificate le dimensioni delle finestre, porte finestre, accessi ai Box auto e al vano scale e realizzate nuove strutture come il solaio in legno nel ex vano scale, la nuova scala interna e le tre putrelle HE (trave e pilastri) a sostegno del solaio del disimpegno. Attualmente l'immobile non si può definire abitabile sia per lo stato di cantiere in cui si trova sia per gli impianti manomessi e vetusti che non possono garantire alcuna sicurezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un villino indipendente, edificato su terreno di pertinenza a cui si accede da strada interpoderale che si incrocia con via di Cori all'altezza del civico n. 104. L'immobile, con ingresso carrabile e pedonale indipendente, fornito di ampia corte esterna esclusiva, si sviluppa su due piani fuori terra. Gli interventi abusivi che hanno modificato profondamente lo spazio abitabile, non essendo sanabili devono essere elisi affinché l'immobile possa essere riportato a quanto Licenziato con Nulla Osta per i Lavori edili n. 65/3 il 20.04.1964 e successive varianti.

Attualmente (stato abusivo) l'immobile, che si presenta come un cantiere non concluso, è così costituito:

- Piano Terra (lato A): Soggiorno con angolo cottura, Scala di collegamento al P1;
- Piano Terra (lato B): n.3 ambienti allo stato di rustico, privi di impianti e massetti;
- Piano Primo (lato A): Tre camere di cui una con accesso dalla scala, Bagno e camera con solaio in legno realizzato recentemente nel vano scala originario.
- Piano Primo (lato B): Camera con affaccio al Balcone in parte priva di Solaio;

Come detto precedentemente lo stato attuale dell'immobile non deve essere preso a riferimento poiché non legittimato ed insanabile.

- Sono stati inoltre realizzati illegittimamente sulla Corte esterna al Piano Terra un Deposito attrezzi con legnaia, un Forno Barbecue, un pozzo per estrazione dell'acqua, una copertura discontinua per posto auto e un muro a divisione della parte frontale ad Ovest del cortile.

Stato legittimato a cui ricondurre l'immobile pignorato:

- Piano Terra: due Box auto comunicanti, dotati di ingresso autonomo carrabile e vano scala con ingresso autonomo per il collegamento con il Piano Primo;
- Piano Primo: abitazione costituita da Ingresso, Soggiorno con Camino, Cucina adiacente con Balcone, due camere da letto e un bagno con finestra;



Il Villino sviluppa al Piano Terra una Superficie interna utile di circa 67,44 mq per un'altezza prevalente al piano terra di 2.27 m, mentre al Piano Primo la Superficie Utile abitabile è di circa 81.06 mq per un'altezza prevalente di circa 2.80 m, Superficie a Balcone di circa 3,42 mq. Il tutto inserito su una superficie a Cortile in massetto rustico di circa 218 mq e Giardino di circa 1252 mq piantumato anche con alberi a fusto medio. La Superficie Commerciale di tutto il complesso è di circa 435.63 mq.

FONDAZIONI e STRUTTURA:

Il Fabbricato ha presumibilmente fondazioni in CLS a. costituite da Piloni di fondazione affogate nel terreno. Sulle travi rovesce di bordo che collegano presumibilmente alla base il telaio strutturale si alza la muratura in blocchetti di tufo fino al Piano Primo. La struttura portante è stata realizzata in muratura in blocchetti di tufo, questa è stata oggetto di modifica spontanea con demolizioni e inserimento di due putrelle metalliche a sostegno del solaio laddove questo è stato tagliato per lasciar posto alla nuova scala di collegamento fra i due piani.

L'immobile non è dotato di "Certificato di Collaudo Statico".

ESPOSIZIONE:

Il Villino pignorato, ha affacci a Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est come segue:

- Il Bagno ha affaccio a Nord-Ovest;
- La camera matrimoniale, il vano scale e il soggiorno hanno affaccio a Sud-Ovest;
- La cucina ed il soggiorno hanno affaccio a Sud-Est;
- La camera più piccola ha affaccio a Sud-Est.

ALTEZZA INTERNA UTILE:

L'altezza interna utile è di circa 2.28 m al Piano Terra e circa 2.80 m al Piano Primo. Il Deposito attrezzi ha un'altezza utile da 2.39 m a 2.10 m mentre la Legnaia ha un'altezza di circa 2,00 m.

STR. VERTICALI:

Le murature esterne sono costituite da blocchetti in Tufo, sono tuttavia presenti parti di tamponature chiuse successivamente in modo illegittimo realizzate in blocchi forati di laterizio .

SOLAI:

I Solai, presumibilmente in latero-cemento con travetti sono stati manomessi per l'apertura di varchi nei solai nella cucina al Piano Primo e nel disimpegno per la realizzazione della nuova scala d'accesso al Piano Primo. Il Solaio realizzato nell'originario vano scale e in legno, questo dovrà essere demolito poiché illegittimo.

COPERTURA e MANTO DI COPERTURA:

Il villino multipiano ha copertura a tetto a due falde spioventi rivestite con lastre ondulate di Eternit amianto non incapsulato. Il Balcone dotato di copertura autonoma in legno con struttura sottostante metallica è rivestita superiormente con lastre ondulate in Eternit Amianto non incapsulato.

PARETI INTERNE:

Le pareti interne si presentano in uno stato non sufficiente, spesso incoerenti e non omogene nelle finiture evidenziano intonaci e rasature assenti o vetuste. Il Bagno è rivestito con piastrelle in ceramica mentre la pavimentazione come nel resto dell'abitazione è realizzata con piastrelle in granigliato di vari colori che si differenziano fra i vari ambienti.

PAVIMENTAZIONE INTERNA:

La pavimentazione interna dell'abitazione posta al Piano Primo è costituita da piastrelle, non integre né particolarmente lucide, in granigliato di vari colori che si differenziano fra i vari ambienti.

La pavimentazione al Piano Terra è costituita al Lato A in piastrelle di ceramica posate in modo non



omogeneo, lasciando ampi spazi privi di pavimentazione. La Parte B del Paino Terra è privo di pavimentazione.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI:

Gli infissi esterni in legno di colore bianco non a taglio termico e privi di vetrocamera, non sono in buono stato. Gli stessi esternamente vengono protetti da avvolgibili in PVC non integri. L'attuale Porta d'ingresso all'appartamento (Lato A - Piano Terra) è in ferro con parte superiore in vetro non integro, tenuto insieme con nastro adesivo.

Le porte interne dell'appartamento, in legno di colore bianco, principalmente ad una anta a battente si possono far risalire al 1965 circa.

SCALE:

Il villino è dotato attualmente di Scala interna in cls a. con gradini a sbalzo di collegamento dal Piano Terra al Piano Primo. La scala realizzata in modo illegittimo si posiziona laddove è stato tagliato il solaio. L'originaria scala di collegamento fra il Piano Terra e il Piano Primo è stata demolita e dovrà essere nuovamente realizzata.

IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico non è a norma e si sviluppa in parte sotto traccia in fittubo e in parte con cavi esterni alle murature. Il Quadro elettrico dell'appartamento, Posto al Piano Terra in Soggiorno è fuori norma e sottodimensionato.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: L'appartamento non è dotato di acqua calda in cucina. L'acqua calda Sanitaria è presente solo in Bagno poiché prodotta dallo Scaldabagno elettrico posto al Piano Primo. Tuttavia poiché l'acqua viene approvvigionata dal Pozzo questa non si può considerare potabile.

IMPIANTO TERMICO:

L'appartamento è privo di sistema di riscaldamento tradizionale costituito da radiatori e caldaia. Sono presenti due Split che provvedono al riscaldamento dell'aria nelle camere da letto.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

L'impianto di condizionamento è costituito da due Split posti nella due Camere da letto collegate a due unità esterne.

IMPIANTO FOGNARIO:

L'appartamento non è collegato alla rete fognaria comunale. L'impianto fognario presumibilmente inesistente funziona attualmente a dispersione.

IMPIANTO GAS:

L'impianto del GAS Metano non è presente.

TERRENO:

Il Villino è dotato di ampia Corte esterna esclusiva, in parte lasciato in CLS grezzo che si affianca alla pavimentazione preesistente in piastrelle di cemento vibrocompresso. Inoltre buona parte della corte esterna è lasciato a verde con varie piantumazioni di medio fusto.

POSTO AUTO:

Attualmente, all'ingresso del lotto, è individuabile un posto auto coperto con struttura in legno realizzata senza autorizzazione. I due Box originari previsti dal progetto licenziato sono stati attualmente soppressi.

DEPOSITO ATTREZZI E LEGNAIA:



Sono stati realizzati recentemente in modo illegittimo il Deposito attrezzi e la Legnaia. Il Deposito attrezzi è stato realizzato con blocchetti forati di cls vibrocompresso e copertura a falda unica in legno. Esso è dotato di porta in legno, finestra e lucernaio in copertura. La legnaia realizzata in aderenza al precedente deposito è stata realizzata con copertura a falda in legno senza chiusura nella parete libera d'ingresso. Entrambi i manufatti si innalzano presumibilmente su unica fondazione a zattera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia così composta dalla

Sono presenti all'interno del bene pignorato anche arredamenti, utensili, oggetti, indumenti e beni personali dei vari componenti della famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1969 al 22/04/2005		TRASFERIMENTO DI IMMOBILE PER FALLIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AUGUSTO COLOMBO	27/10/1969	477	3380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLERI	27/10/1969	13666	10120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO CAUSA MORTE ACCETTAZIONE EREDITA			
Dal 09/02/1995 al 22/04/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITAGLIANO DOMENICO	06/04/2005	361709	17376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	22/04/2005	2273	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/04/2005	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dr. Domenico VITAGLIANO	06/04/2005	361709	17376
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Velletri	22/04/2005	2274	1495
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		07/04/2005	7750	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 18/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Agenzia delle Entrate Riscossione
Iscritto a Velletri il 25/07/2007
Reg. gen. 5128 - Reg. part. 1562
Quota: 1/1
Importo: € 44.842,10

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 15/05/2017
Reg. gen. 1986 - Reg. part. 1445
Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 31 gennaio 2019, il bene Pignorato ricade all'interno della Zona L "Recupero Urbanistico" regolamentata dalla art.22 delle NTA della Variante Generale al PRG approvata con delibera della Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006 pubblicata sul BURL del 30.03.2006.

Si allega alla presente Perizia il suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica dove vengono specificate i contenuti dello stesso art.22 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Immobile edificato con Concessione Edilizia n.65/3 Rilasciata dal Comune di Velletri Pratica N.4487 DEL 20.04.1964 e successive Varianti:

- Licenza Variante n.4976 del 16.09.1964;
- Licenza Variante n.5301 del 28.01.1965;
- Licenza Variante n.5471 del 30.03.1965.

Abitabilità con decorrenza dal 15.10.1965, Prot.31383 del 21.10.1965 rilasciata dal Comune di Velletri relativamente alla Licenza Pratica.

Atto D'obbligo per inedificabilità ulteriore dei lotti rispetto a quanto già concesso con la precedente Licenza Edilizia, Repertorio n.1075 e Raccolta n. 823 del Notaio Dr. Giuseppe PELLONI.

Richiesta di Certificato di Inizio e Fine Lavori del 02.10.1965, Prot.3587 del 05.10.1965 e Certificato di Inizio e Fine Lavori rilasciato dal Comune di Velletri il 19.04.1966 in cui si dichiara che i lavori di realizzazione del fabbricato sono iniziati nel novembre 1964 e si sono conclusi nel luglio 1965.

Successivamente ad essa è stata presentata dal [redacted] richiesta di Permesso a Costruire, Pratica edilizia 3/1965, rilasciato con n.254/2011 il 21.07.2011 dal Comune di Velletri.

Il suddetto Permesso a costruire prevedeva il frazionamento del villino in due unità abitative indipendenti, tuttavia essendo trascorsi più di tre anni dal rilascio dello stesso, e non essendo state depositate dichiarazioni di inizio e fine lavori si ritiene lo stesso scaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attualmente l'immobile presenta diversi abusi non sanabili stratificati nel tempo, presumibilmente in parte realizzati precedentemente all'acquisto dello stesso immobile da parte dell'Esecutato. Tali abusi, hanno modificato la struttura dell'edificio mediante demolizioni di parte di solai, demolizione della scala in cls a di collegamento fra il Piano Terra e il Piano Primo; hanno modificato i Prospetti del fabbricato chiudendo gli ingressi al vano scale e ai Box Auto del Piano Terra; hanno aumentato la superficie abitabile convertendo parte della Superficie originariamente destinata a Garage in Soggiorno con Angolo cottura.

Gli abusi edilizi, in difformità anche al Permesso a Costruire scaduto, non sono sanabili pertanto si dovrà procedere alla opere di ripristino dello stato dei luoghi al fine di ricondurre l'edificio esistente a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.65/3 Rilasciata dal Comune di Velletri Pratica N.4487 DEL 20.04.1964 e successive Varianti. Si allega alla Presente Grafico della stessa Concessione Edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Compendio pignorato viene considerato unico bene non divisibile in Natura.

Gli immobili:

a) Villino con Giardino A/7 sito al P1-Terra (Sub.501,504);

b) Box Auto C/6 sito al PT (sub.502);

c) Box Auto C/6 sito al PT (sub.503);

vengono considerati nella valutazione unico bene indivisibile poiché hanno subito opere edili abusive tendenti alla fusione degli spazi, tali da rendere l'immobile non divisibile senza ulteriori consistenti opere edili di ripristino dello stato dei luoghi riguardanti il fabbricato nel suo complesso.

Attualmente gli immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c) non sono individuabili ne utilizzabili singolarmente.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - via di Cori 104, piano Terra e Primo
 Oggetto del Pignoramento è un Villino indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato su un lotto terreno di circa 1600 mq, in cui sono stati realizzati illegittimamente anche deposito attrezzi, legnaia e tettoia per posto auto. Il villino è stato ampiamente trasformato abusivamente, mediante opere non sanabili, pertanto si dovrà ricondurre l'immobile allo stato autorizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 e successive Varianti, che prevedeva il Piano Terra adibito a n.2 Box Auto comunicanti e il Piano Primo adibito ad Abitazione (costituita da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere, disimpegno e balcone. L'immobile è in pessimo stato sia per la vetustà che per le opere edilizie non compiute che hanno lasciato l'immobile in stato di cantiere, con gli spazi sopra descritti non riconoscibili ne facilmente individuabili. L'intera copertura del Fabbricato principale è in onduline di Eternit- Amianto, inoltre sono presenti anche canne fumarie e pozzo dello stesso materiale. L'immobile è sito nella Zona omogenea L del Piano Regolatore del Comune di Velletri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 444, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 504 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 503, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 413.580,00

Le opere abusive ritenendosi non sanabili devono essere rimosse, pertanto si dovrà provvedere ad un ripristino dello stato dei luoghi corrispondente a quanto presente nel Grafico relativo alla Concessione Edilizia n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 Pratica 4482 e successive varianti n.4976 del 16.09.1964, n.5301 del 28.01.1965 e n. 5471 del 30.03.1965. Le opere di ripristino dello stato dei luoghi sono stimabili in circa 100000,00 Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - via di Cori 104, piano Terra e Primo	413,58 mq	1.000,00 €/mq	€ 413.580,00	100,00%	€ 413.580,00
Valore di stima:					€ 413.580,00

Valore di stima: € 413.580,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino dello stato dei luoghi	100000,00	€

Valore finale di stima: € 313.580,00

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.

Pomezia, li 03/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonaduce Adele



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/08/2018)
- ✓ N° 2 - Verbale di Accesso in Loco (Aggiornamento al 27/08/2018)
- ✓ N° 3 - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/12/2018)
- ✓ N° 4 - Planimetria del bene (Aggiornamento al 27/08/2018)
- ✓ N° 5 - Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 e Varianti (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 6 - Grafico relativo al Nulla Osta n.65/3 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 7 - Atto d'Obbligo Rep.1075, Racc. 823 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 8 - Certificato di inizio e fine lavori pratica n.65/3 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 9 - Abitabilità Prot.31383 del 21.10.1965 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 11 - Permesso di Costruire n.254/2011 (scaduto) (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 12 - Grafico del Permesso di Costruire n.254/2011 (scaduto) (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 13 - Atto ultraventennale - Decreto di trasferimento fall.1230 Cron.3380 Repert.477
- ✓ N° 14 - Atto ultraventennale - Sentenza fallimento 83/1967
- ✓ N° 15 - Atto ultraventennale - Sentenza fallimento 89/1967
- ✓ N° 16 - Atto Notarile Rep.361709 Racc.17376 (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 17 - Nota Trascrizione Part.1495 del 22/04/2005 (Aggiornamento al 12/11/2018)
- ✓ N° 18 - Nota trascrizione successione part.1494 del 22/04/2005 (Aggiornamento al 07/11/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - via di Cori 104, piano Terra e Primo
 Oggetto del Pignoramento è un Villino indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato su un lotto terreno di circa 1600 mq, in cui sono stati realizzati illegittimamente anche deposito attrezzi, legnaia e tettoia per posto auto. Il villino è stato ampiamente trasformato abusivamente, mediante opere non sanabili, pertanto si dovrà ricondurre l'immobile allo stato autorizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 e successive Varianti, che prevedeva il Piano Terra adibito a n.2 Box Auto comunicanti e il Piano Primo adibito ad Abitazione (costituita da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere, disimpegno e balcone. L'immobile è in pessimo stato sia per la vetustà che per le opere edilizie non compiute che hanno lasciato l'immobile in stato di cantiere, con gli spazi sopra descritti non riconoscibili né facilmente individuabili. L'intera copertura del Fabbricato principale è in onduline di Eternit- Amianto, inoltre sono presenti anche canne fumarie e pozzo dello stesso materiale. L'immobile è sito nella Zona omogenea L del Piano Regolatore del Comune di Velletri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 444, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 504 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 503, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 31 gennaio 2019, il bene Pignorato ricade all'interno della Zona L "Recupero Urbanistico" regolamentata dalla art.22 delle NTA della Variante Generale al PRG approvata con delibera della Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006 pubblicata sul BURL del 30.03.2006. Si allega alla presente Perizia il suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica dove vengono specificate i contenuti dello stesso art.22 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 313.580,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.580,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - via di Cori 104, piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 444, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 504 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 503, Categoria C6	Superficie	413,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato costituito da Villino con terreno di pertinenza, ha subito interventi di natura abusiva non sanabili e non conclusi. Le parti non ancora interessate da questi interventi si trovano nello stato originario di edificazione (risalenti al 1965). Pertanto l'immobile si può definire in pessimo stato conservativo sia a causa della vetustà naturale del manufatto originario, sia per gli interventi illegittimi non sanabili che hanno lasciato parte dell'immobile in stato di cantiere. Inoltre si deve considerare che l'intera copertura del villino è costituita in lastre di Eterni-Amianto non incapsulato. In Eternit- Amianto sono anche le originarie canne fumarie e presumibilmente il Pozzo. La struttura del villino è stata compromessa con il taglio del solaio in ambienti diversi (Cucina e Disimpegno/ingresso), e con la demolizione dell'originaria scala di collegamento fra il PT e il P1. Inoltre sono stati demolite tramezzature, modificate le dimensione delle finestre, porte finestre, accessi ai Box auto e al vano scale e realizzate nuove strutture come il solaio in legno nel ex vano scale, la nuova scala interna e le tre putrelle HE (trave e pilastri) a sostegno del solaio del disimpegno. Attualmente l'immobile non si può definire abitabile sia per lo stato di cantiere in cui si trova sia per gli impianti manomessi e vetusti che non possono garantire alcuna sicurezza.		
Descrizione:	Oggetto del Pignoramento è un Villino indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato su un lotto terreno di circa 1600 mq, in cui sono stati realizzati illegittimamente anche deposito attrezzi, legnaia e tettoia per posto auto. Il villino è stato ampiamente trasformato abusivamente, mediante opere non sanabili, pertanto si dovrà ricondurre l'immobile allo stato autorizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 e successive Varianti, che prevedeva il Piano Terra adibito a n.2 Box Auto comunicanti e il Piano Primo adibito ad Abitazione (costituita da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere, disimpegno e balcone. L'immobile è in pessimo stato sia per la vetustà che per le opere edilizie non compiute che hanno lasciato l'immobile in stato di cantiere, con gli spazi sopra descritti non riconoscibili né facilmente individuabili. L'intera copertura del Fabbricato principale è in onduline di Eternit- Amianto, inoltre sono presenti anche canne fumarie e pozzo dello stesso materiale. L'immobile è sito nella Zona omogenea L del Piano Regolatore del Comune di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia così composta, dal Sig. Marchi Davide, dalla Sig.ra Capitanio Stefania dal figlio minore della coppia Marchi Michelangelo. Sono presenti all'interno del bene pignorato anche arredamenti, utensili, oggetti, indumenti e beni personali dei vari componenti della famiglia.		

