

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marrocchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2020 del R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV S.R.L.

Codice fiscale: 14978561000

Partita IVA: 14978561000

via Piemonte n.38

00187 - Roma (RM)

contro



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 18 |
| Lotto Unico | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2020 del R.G.E..... | 20 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.931,86 | 20 |



All'udienza del 24/09/2020, il sottoscritto Arch. Marrocchi Marco, con studio in Via Valle Dei Corsi, 48 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email architettomarrocchi@gmail.com, PEC m.marrocchi@pec.archrm.it, Tel. 339 4413378, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano -1;T;+1

L'immobile, oggetto di esecuzione, è una parte pari ad una porzione di un villino bifamiliare posizionato in località Monte Razzano appartenente al comprensorio denominato "Colle di Baccano" e corrispondente al lotto 4A. La zona è compresa tra la S.S Cassia bis e il paese di Campagnano ad una pari distanza di circa 2-3 km. L'intero comprensorio è situato su un'area panoramica distribuiti su diversi livelli di quota con destinazione urbanistica esclusivamente residenziale. I collegamenti ai servizi commerciali, scolastici e direzionali del paese di Campagnano avvengono attraverso la S.S. Cassia bis. La distanza da Roma è di circa 30 km. Alla porzione di villino in oggetto si ha accesso prima mediante un cancello elettrico dotato di citofoni da via Monte Razzano, poiché l'intero complesso residenziale è circoscritto e delimitato da un muro di recinzione perimetrale, poi, percorrendo la stradina principale interna di distribuzione a tutti i lotti, si raggiunge il cancelletto della proprietà oggetto di perizia. Una volta oltrepassato il cancelletto è possibile raggiungere l'ingresso del villino scendendo una scalinata. L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è così composto: locale cantina e ripostiglio al piano seminterrato; soggiorno-sala pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due logge esterne; quattro camere, bagno e scala al piano primo. Il giardino esterno di pertinenza è distribuito, invece, su più livelli. La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è di 139,57 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'immobile in oggetto non è avvenuto accesso forzoso.

Si precisa che al momento dell'accesso i debitori esecutati non erano presenti e che è stata rilevata la presenza delle seguenti persone: la sig.ra _____ identificata a mezzo carta identità e il sig. _____, in qualità di genitori di uno dei debitori esecutati che hanno dichiarato di occupare l'immobile a titolo gratuito.

In allegato i due certificati di residenza degli attuali occupanti l'immobile in oggetto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano -1;T;+1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

•

•

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

I due titolari dell'immobile in oggetto non risultano coniugati. Il sig. data 05/07/2014 con la sig.ra
beni. La sig.ra

risulta coniugato in
in regime di separazione dei
risulta invece di stato libero ed emigrata dal Comune di Campagnano in data

24/07/2012.
In allegato i relativi Certificati Anagrafici di Stato Civile di entrambi i titolari dell'immobile in oggetto e l'Estratto di matrimonio di

CONFINI

L'immobile in oggetto è separato da altra porzione di villino, appartenente ad altra proprietà, al lato sud attraverso un muro divisorio interno e un muro di recinzione esterno. Il lotto in cui ricade l'immobile in oggetto

confina a nord con altra proprietà e sugli altri due lati, rispettivamente a ovest ed a est, con le strade interne di distribuzione del complesso residenziale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Villino | 39,15 mq | 46,59 mq | 1,00 | 46,59 mq | 2,70 m | terra |
| Villino | 44,16 mq | 53,94 mq | 1,00 | 53,94 mq | 2,60 m | primo |
| Cantina | 43,26 mq | 51,83 mq | 0,20 | 10,38 mq | 2,04 m | seminterrato |
| Loggia | 18,95 mq | 21,31 mq | 0,40 | 8,52 mq | 2,70 m | |
| Giardino | 100,07 mq | 100,07 mq | 0,18 | 20,14 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 139,57 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 139,57 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 21/07/1989 al 17/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 237, Sub. 4,5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 822,46 Piano T,1,-1 |
| Dal 17/09/2007 al 11/01/2008 | | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 237, Sub. 4,5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 822,46 Piano T,1,-1 |
| Dal 11/01/2008 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 237, Sub. 4,5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 822,46 Piano T,1,-1 |

Gli intestatari identificati catastalmente corrispondono agli attuali titolari dell'immobile oggetto di esecuzione.

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 38 | 237 | 4-5 | | A3 | 1 | 6,5 vani | 104 mq | 822,46 € | T-1 | si |
| | 38 | 237 | 6 | | C6 | 2 | 50 mq | 46 mq | 30,99 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che attualmente non sussiste la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria attualmente accatastata.

Pertanto si allegano planimetria relativa allo stato di fatto dell'immobile in oggetto in base al sopralluogo effettuato in data 18.11.2020

Per le difformità attualmente rilevate e ai suoi approfondimenti si rimanda al punto "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia" della perizia stessa.

PRECISAZIONI

Non si aggiungono altre precisazioni.

PATTI

Si precisa che è stato accertato tramite sopralluogo (in allegato VERBALE DI ACCESSO) che l'immobile in oggetto risulta attualmente occupato dai genitori di uno dei debitori eseguiti esclusivamente a titolo gratuito come dichiarato dagli stessi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale delimitato da un muro perimetrale al quale si accede attraverso un cancello elettrico dotato dei rispettivi citofoni su via di Monte Razzano. Dall'accesso principale si procede sulla strada principale di distribuzione alle diverse unità residenziali e si raggiunge la porzione di villino oggetto di esecuzione. L'entrata avviene attraverso un cancelletto dal quale, scendendo una scalinata, è possibile accedere all'unità abitativa sviluppata su tre livelli e così composta: locale cantina al piano



seminterrato; soggiorno-pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due portici; quattro camere e bagno al piano primo.

Il locale cantina posto al piano seminterrato è dotato di due accessi separati, uno che avviene dall'interno attraverso una scala a chiocciola in ferro proveniente dalla loggia situata al piano terra antistante l'ingresso, l'altro dall'esterno attraverso una porta basculante metallica che si apre su un piccolo giardino in stato di degrado e ribassato di 0,90 m con dei gradini che consentono di raggiungere tramite un cancelletto la stradina di lottizzazione alla quota sottostante. La pavimentazione interna del locale realizzata in maioliche è di scarsa qualità. Si precisa che in corrispondenza della chiusura della porta basculante alcune maioliche della pavimentazione interna del locale cantina e la soglia di passaggio alla pavimentazione esterna sono del tutto assenti ed alcune di esse sono danneggiate. Per quanto riguarda le pareti la tinteggiatura è stata eseguita senza intonaco di finitura. All'interno di questo locale è stato ricavato anche un ripostiglio accessibile da una porta in legno tamburato.

Dal piano terra si accede alla porzione di villino attraverso un ingresso coperto dalla camera del primo piano che crea una loggia nella quale è collocata anche la scala a chiocciola in ferro che conduce al piano seminterrato. Il piano terra si compone di una cucina, un bagno, il soggiorno-pranzo dotato di un terrazzo porticato e un piccolo ripostiglio situato al di sotto del corpo scala che conduce al piano primo. La cucina ha una superficie utile di 6,57 mq con pavimento e rivestimento in mattonelle di gres; il bagno che non è dotato di finestra ha una superficie utile di 1,76 mq con pavimento in gres e rivestimento in mattonelle di ceramica; il soggiorno-pranzo ha una superficie utile di 29,87 mq con pavimento in mattonelle di gres. La scala che collega il piano terra al primo piano è stata realizzata in muratura ed il sottostante ripostiglio occupa una superficie di 0,50 mq. Tutte le superfici delle pareti sono state rifinite con tinteggiatura a vernice.

Il piano primo risulta attualmente formato da un disimpegno che distribuisce un bagno e quattro camere, delle quali una è stata ricavata dal terrazzo esistente. Il disimpegno occupa una superficie di 3,27 mq, il bagno dotato di una finestra ha una superficie di 3,28 mq, la prima camera posizionata alla destra delle scale ha una superficie utile di 7,89 mq e la seconda camera attigua ha una superficie utile di 11,33 mq, la terza camera alla sinistra della scala che è stata ricavata dal terrazzo ha una superficie di 6,30 mq, mentre la quarta camera prima del bagno ha una superficie di 10,18 mq. I pavimenti sono tutti realizzati in gres e le pareti sono state rifinite con tinteggiatura a vernice.

Complessivamente l'interno del villino si presenta in uno scadente stato conservativo e nelle sue finiture in un evidente stato di deterioramento.

Il giardino della parte anteriore del villino è articolato lungo la scala di accesso ed è distribuito su più livelli. La parte che precede la loggia con l'ingresso all'abitazione è pavimentato con mattonelle prefabbricate in cemento e superficie esterna in graniglia in un discreto stato di conservazione. La parte destinata a verde risulta con vegetazione in stato di deperimento e trascurata con la presenza di alcuni muretti di contenimento dissestati. La porzione di giardino, invece, che si trova nella parte posteriore del villino è costituita in gran parte da vegetazione incolta e abbandonata, mentre la restante parte pavimentata con mattonelle prefabbricate in cemento e superficie esterna in graniglia è del tutto sconnessa. Le pareti esterne del piano seminterrato e l'estradosso del solaio della loggia del piano terra, inoltre, non risultano ultimate con la finitura di intonaco, ma lasciate allo stato grezzo e in stato di degrado. A causa dello stato di abbandono del verde non si è potuto verificare dall'esterno la parte di attacco a terra della facciata e, quindi, lo stato della parte basamentale dell'immobile, ma dall'interno non si sono apprezzati visivamente danni causati da umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni e/o condivise con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non gravano servitù, censo, livello, usi civici e nessun altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di villino in oggetto si trova posizionato tra altre unità immobiliari ed ha una doppia esposizione est-ovest.

La struttura della costruzione è di tipo mista, ovvero i muri portanti sono stati realizzati in blocchi di tufo di 30 cm e i solai in c.a. e tramezzi in costa di 8 cm. Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con avvolgibili in p.v.c. e sono dotati di grate di sicurezza in ferro, mentre le porte interne e il portoncino d'ingresso sono realizzati in legno tamburato. Il sistema di riscaldamento presente è costituito da una rete di distribuzione con funzionamento a caldaia, la quale è posizionata al piano seminterrato all'interno dell'intercapedine facilmente accessibile dal giardino esterno posteriore. L'impianto elettrico e idrico-sanitario presenti sembrano attualmente funzionanti, ma dovrà esserne verificata la conformità per la sicurezza e la funzionalità dell'immobile.

La copertura è costruita con tetto a due falde in tegole: la linea di colmo raggiunge il suo punto più alto in corrispondenza del disimpegno e del bagno del piano primo ad un'altezza pari a 3,11 m e l'imposta nel suo punto più basso raggiunge la quota di 2,25 m all'interno delle rispettive camere. L'altezza media interna, quindi, dell'immobile al piano primo è di 2,68 m, mentre l'altezza del piano terra è di 2,70 m. Diversamente l'altezza del piano seminterrato adibito a locale cantina e ripostiglio ha un'altezza di 2,04 m.

Per quanto riguarda l'attacco a terra e la parte basamentale dell'immobile, non ispezionabile dalla parte del giardino posteriore al piano seminterrato, si rammenta che la realizzazione della parte pavimentata e dei gradini non è stata ultimata così come la finitura dell'estradosso del solaio del piano terra e le pareti esterne dell'immobile del piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si fa presente che in data 18.11.2020 (in allegato il VERBALE DI ACCESSO) presso l'immobile in oggetto è stata rilevata la presenza delle seguenti persone: sig.ra identificata con carta d'identità n. rilasciata il 05/04/2016 dal Comune di Campagnano di Roma e sig. , quali genitori del debitore esecutato che lo occupano gratuitamente.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/08/1989 al 17/09/2007 | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Valerio Scipione | 21/07/1989 | 1156 | |
| | | Trascrizione | | | |



| | | | | |
|------------------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/09/2007 al 11/01/2008 | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Roma 2 | 07/08/1989 | 31396 | E 2212 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | Decreto di trasferimento immobile | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Tribunale di Roma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari | 17/09/2007 | 1011 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 2 | 13/10/2007 | 38758 | | |
| Dal 11/01/2208 al 03/06/2020 | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | Atto di compravendita | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Notaio Corigliano Filippo | 11/01/2008 | 44803 | 13208 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Roma 2 | 15/01/2008 | 1450 | |
| | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

GRAVAMI PER TRASCRIZIONI:

- TR. n. 14084 del 03.06.2020 verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Tivoli in data 31.01.2020, Rep. n. 110/2020 a favore 'di "LEVITICUS SPV S.R.L.", con sede in ROMA, contro _____, gravante per la quota di 1/2 ciascuno su:
- TR. n. 21773 del 05.07.2012 verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Tivoli - Sez. Distaccata Castelnuovo di Porto in data 07.06.2012, Rep. n. 572 a favore del 'TIANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA VERONA", contro _____, gravante per la quota di 1/2 ciascuno.

GRAVAMI PER ISCRIZIONI:

- IS. n. 402 del 15.01.2008 ipoteca volontaria a favore della 'BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA", con sede in NOVA _____, elettivamente domiciliata in Novara, Via Negrorti n. 12, contro _____, per la somma di Euro 420.000,00, a garanzia del mutuo fondiario concesso giusta atto a rogito del Notaio Corigliano Filippo di Roma in data 11.01.2008, Repertorio n. 44804/13209, di Euro 210.000,00 durata anni 30, gravante, per la quota di 1/2 ciascuno.

Altre formalità rilevate ma non pertinenti la procedura in oggetto

- IS. 23481/07 ipoteca con comunicazione n. 4033 del 28 aprile 2008 di estinzione totale dell'obbligazione in data 11.02.08. Cancellazione totale eseguita in data 20.05.08 art.13 comma 8 decies DL. 7/2007 art. 40 bis D.Lgs 385/93;
- IS. 4844/91 ipoteca scaduta ANN. 9513/08 Restrizione beni;
- TR. 32467/92 pignoramento scaduto ANN. 9514/08 Restrizione beni;
- TR. 25314/92 compravendita fg. 46;
- IS. 21332/07 ipoteca in rinnovazione alla IS. 6446/87 gravante sugli immobili in esecuzione ma liberati con ANN. 11639/22.10.08 annotamento di restrizione beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Campagnano è il PRG adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.42 del 09/08/1971, completato con l'approvazione dello stesso strumento urbanistico con la delibera n.12 del 10/01/1974, e la normativa vigente ai sensi del DPR 380/2001 - nello specifico gli artt. 36 e 37 del Testo Unico dell'Edilizia per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e l'accertamento di conformità - aggiornato con Decreto n°76 del 16 Luglio 2020 "Decreto Semplificazioni" e Legge n. 55/2019 di conversione del dl 32/2019 "Legge Sblocca cantieri" e successive revisioni.

Approfondimenti:

L'Accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dagli artt. 36 e 37 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali.

Non sono però sanabili mediante l'accertamento di conformità gli abusi realizzati in difformità da quanto previsto dal P.R.G.C, ovvero gli interventi realizzati senza titolo abilitativo su aree inedificabili, oppure in eccesso a quanto consentito, oppure realizzati in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.



La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti:

- relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere
- elaborati grafici dettagliati
- conteggi planovolumetrici (qualora necessari)
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi
- dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive (vedasi modello allegato)

Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

Il rilascio del permesso in sanatoria è comunque subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, nei casi di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

La realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, invece, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. In questo caso ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 34-bis, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si fa presente che la seguente descrizione ha lo scopo di riassumere la storia dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il villino in oggetto che appartiene ad un complesso residenziale è stato costruito su un'area che ricade nella zona C-sottozona C1 di Espansione Residenziale (indice di edificabilità pari a 0,50mc/mq) come previsto dal PRG comunale vigente. L'immobile in oggetto è stato realizzato dalla _____ con concessione edilizia n.156 prot.648 rilasciata dal Comune di Campagnano di Roma in data 3 luglio 1987 (precisamente il villino bifamiliare n.3a e 4a). La dichiarazione di agibilità dell'immobile in oggetto non risulta essere stata rilasciata, così come la procedura di richiesta da parte della società titolare dell'immobile. In

seguito agli accertamenti eseguiti attraverso la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano (in allegato RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI) è stato possibile riscontrare che in data 16/11/1987 l'Ufficio Tecnico Comunale attraverso specifica Relazione sulle Concessioni rilasciate e sulle opere eseguite in loc. "Monte Razzano" da parte di _____ evidenziava sostanziose difformità, quali volumetrie maggiori di quelle dichiarate e consentite, sagome dei fabbricati e confini dei lotti di pertinenza non riportati, distanze dai confini delle sagome dei fabbricati non rispettate, altezze di interpiani inferiori a quelle consentite e quant'altro specificato (in allegato RELAZIONE TECNICA COMUNALE). Successivamente il Sindaco, sulla base della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, annullava con ordinanza n.35 del 28/11/1987 le concessioni edilizie relative alle lottizzazioni realizzate dalla _____ tra cui la n.156 relativa all'immobile in oggetto, ritenendo che le violazioni erano tali da impedire la regolare attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionata, poiché si sarebbero realizzate una maggiore cubatura e superficie coperta, e che le Concessioni rilasciate riportassero vizi di illegittimità sostanziali rispetto alle previsioni urbanistiche. L'ordinanza di seguito invitava la _____ a sospendere immediatamente i lavori relativi alle concessioni citate e a presentare di nuovi progetti conformi alla disciplina vigente (vedi allegato "ORDINANZA SINDACO 1987").

Ad oggi presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano essere stati presentati progetti edilizi di variante successivi all'ordinanza sopraindicata. Si fa presente che contestualmente alla richiesta di approfondimenti e di documentazione integrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato reso noto dal personale tecnico la presenza di un ricorso al TAR del Lazio - Sezione seconda - presentato da parte di titolari di altri immobili appartenenti alla stessa lottizzazione in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione risalente alla data del 1988 che accoglieva la sospensione dell'atto impugnato, ma che alla data del 2004 risulta "perento". Ad oggi non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale della documentazione a tal riguardo e che possa rendere informazioni utili circa l'eventuale procedimento di richiesta di sanatoria da parte di altri titolari della stessa lottizzazione. Di conseguenza ad oggi essendo l'immobile in oggetto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e che lo stesso non si trovava alla data del 1987 nelle condizioni di cui all'ex art.13 L.47/85 (ora art.36 del DPR 380/2001), il TU impone l'applicazione degli artt.36 e 37 con il rispetto del criterio della doppia conformità, ovvero che l'opera compiuta risulti conforme alla disciplina urbanistico edilizia vigente sia al momento della presentazione (oggi) che all'epoca dell'abuso. Ne risulta che l'immobile in oggetto sia stato realizzato in assenza e difformità dall'opportuno titolo edilizio nel 1987 e che lo stato attuale dell'immobile stesso non abbia i requisiti per il rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento edilizio e il Piano Regolatore Comunale vigente, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato con una volumetria in eccesso rispetto a quella consentita. Si precisa che su Istanza inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano (vedi allegato "ISTANZA COMUNE") il Responsabile del settore VI dell'Ufficio stesso ha dichiarato che, solo dopo la presentazione della richiesta di Permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 da parte dell'abuso e/o attuale proprietario dell'immobile, potrà pronunciarsi con adeguata motivazione, altrimenti decorsi sessanta giorni la richiesta si ritiene annullata.

Ne consegue, quindi, che l'eventuale demolizione e rimessa in ripristino dello stato legittimo dell'immobile può essere verificata e quantificata solo dall'Ufficio Tecnico Comunale previa presentazione di richiesta di Permesso in sanatoria presentata dal titolare dell'immobile in oggetto e responsabile dell'abuso. Solo successivamente il Comune potrà pronunciarsi riguardo alla sussistenza dei requisiti di doppia conformità dell'immobile e se gli illeciti edilizi demolibili e non demolibili, oltre a pregiudicare la parte realizzata legittimamente per motivi di natura statica o strutturale, siano sanabili o meno. Qualora le demolizioni delle parti realizzate illecitamente non possano avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica l'art. 34 DPR 380/2001 dove il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale applica una "sanzione pari al doppio del costo di produzione - stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 - della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".



- 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.

Come si evince dalla descrizione dell'immobile redatta in base al sopralluogo effettuato in data 18.11.2021 e sulla base degli accertamenti effettuati attraverso la documentazione acquisita, nello specifico planimetrie catastali e progetto edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale (vedi allegati), sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di una camera, pari a 6,30 mq, realizzata sulla superficie precedentemente occupata da una terrazza coperta in assenza di titolo autorizzativo edilizio, poiché non presente nel progetto edilizio depositato nel 1987 come da specifiche sopraccitate e su riscontro dell'ultima planimetria catastale;
- altezza interna d'imposta del tetto al piano primo nel punto più alto pari 3,31 m e nel punto più basso pari 2,25 m con, quindi, un'altezza media d'interpiano pari a 2,80 m. Ne consegue che lo stato di fatto non corrisponde ai dati del progetto edilizio sulla base delle superfici e cubature consentite al momento della Concessione Edilizia prot. n. 648 del 02/02/1987 approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale e successivamente annullata con Ordinanza del Sindaco n. 35 del 1987 come sopra riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 552,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.352,31

La porzione di villino in oggetto fa parte di un complesso residenziale gestito da Condominio "Colle di Baccano" (Via Monte Razzano n.60/62, 00063 Campagnano di Roma - Roma).

Nota: Gli importi inseriti fanno riferimento alla "Situazione Versamenti" relativi ai saldi precedenti e alle rate fino alla data del 05-09-2021 intestate a

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano -1;T;+1

L'immobile, oggetto di esecuzione, è una parte pari ad una porzione di un villino bifamiliare posizionato in località Monte Razzano appartenente al comprensorio denominato "Colle di Baccano" e corrispondente al lotto 4A. La zona è compresa tra la S.S Cassia bis e il paese di Campagnano ad una pari distanza di circa 2-3 km. L'intero comprensorio è situato su un'area panoramica distribuita su diversi livelli di quota con destinazione urbanistica esclusivamente residenziale. I collegamenti ai servizi commerciali, scolastici e direzionali del paese di Campagnano avvengono attraverso la S.S. Cassia bis. La distanza da Roma è di circa 30 km. Alla porzione di villino in oggetto si ha accesso prima mediante un cancello elettrico dotato di citofoni da via Monte Razzano, poiché l'intero complesso residenziale è circoscritto e delimitato da un muro di recinzione perimetrale, poi, percorrendo la stradina principale interna di distribuzione a tutti i lotti, si raggiunge il cancelletto della proprietà oggetto di perizia. Una volta oltrepassato il cancelletto è possibile raggiungere l'ingresso del villino scendendo una scalinata. L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è così composto: locale cantina e ripostiglio al piano seminterrato; soggiorno-sala pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due logge esterne; quattro camere, bagno e scala al piano primo. Il giardino esterno di pertinenza è distribuito, invece, su più livelli. La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è di 139,57 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 237, Sub. 4-5, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 38, Part. 237, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 171.426,85

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato sono stati indagati i dati medi forniti da 3 differenti fonti per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazioni d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame. Le fonti utilizzate per la stima sono state le seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),
- Borsino Immobiliare di Roma;
- Agenzie immobiliari di zona.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicate con cadenza semestrale e per ciascuna tipologia immobiliare, hanno consentito di individuare l'ambito territoriale omogeneo d'appartenenza dell'immobile in oggetto (zona D1/ Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE-VIA ROMA) e un intervallo di valori di mercato, tra un minimo e un massimo per unità di superficie, con riferimento ad abitazioni civili collocate in aree extra-urbane in stato conservativo normale. Nello specifico la banca dati dell'OMI ha mostrato come ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2021 per il comune di CAMPAGNANO DI ROMA (RM), zona D1/ Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE-VIA ROMA, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini

- Destinazione: Residenziale, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 1.100,00-1.650,00 euro/mq;

-Destinazione: Box*, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 600,00-900,00 euro/mq;

* Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Il valore medio, quindi, risulta essere il seguente: $Vm \text{ residenziale} = (1.100,00 + 1.650,00) / 2 = 1.375,00$ euro/mq; $Vm \text{ box} = (600,00 + 900,00) / 2 = 750,00$ euro/mq

Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare, fornendo valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale, consente di estrapolare valori statistici aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale (OMI, Istat e Banca d'Italia) e in base alle zone omogenee che riflettono un'area del mercato immobiliare che presenta una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori di mercato forniti dal Borsino immobiliare per Ville e Villini in zona di **COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE VIA ROMA - CAMPAGNANO DI ROMA (RM)** comparabili all'immobile in oggetto sono i seguenti per:

-Ville e Villini/porzioni di villa: valore minimo=915,75 euro/mq - valore medio=1.185,85 euro/mq - valore massimo=1.456,00 euro/Mq

Ne consegue che il valore medio, quindi, che verrà utilizzato sarà il seguente: Vm residenziale=1.185,85 euro/Mq

Agenzie immobiliari di zona

In seguito ad un'accurata indagine di mercato attraverso agenzie immobiliari della località di Mentana (RM) per immobili collocati nella medesima zona e di caratteristiche e stato di conservazione simili, sono emersi i seguenti dati:

FuturaRE Immobiliare, villa a schiera di 114 mq, ubicata nelle vicinanze di tutti i principali servizi di Campagnano di Roma, in vendita a 123.000,00 euro, corrispondente a 1.078,95 euro/mq;

- T&T Consulting, villa a schiera di 196 mq, sita in via Pier Luigi Nervi 70 - Campagnano di Roma, in vendita a 165.000,00 euro, corrispondente a 841,83 euro/mq;

- Home Group Immobiliare, villa a schiera di 140 mq, sita in via San Francesco d'Assisi 23 - Campagnano di Roma, in vendita a 190.000,00 euro, corrispondente a 1.357,14 euro/mq;

- Domus Romae Immobiliare srls, villa a schiera di 195 mq, sita in via Lazio 9 - Campagnano di Roma, in vendita a 185.000,00 euro, corrispondente a 948,72 euro/mq;

- VPA, villa a schiera di 140 mq, sita in via Quintilio Gentili 26 - Campagnano di Roma, in vendita a 195.000,00 euro, corrispondente a 1.392,86 euro/mq;

- STUDIO TEAM IMMOBILIARE, Garage/Posto Auto di 110 mq, sito in Corso Vittorio Emanuele 12 - Campagnano di Roma, in vendita a 71.500,00 euro, corrispondente a 650,00 euro/mq;

- TECNOCASA, , Garage/Posto Auto di 18 mq, ubicato nelle vicinanze di Campagnano di Roma, in vendita a 16.000,00 euro, corrispondente a 888,89 euro/mq

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie immobiliari sopra riportate, si ottiene il seguente valore medio:

$Vm \text{ residenziale} = (1.078,95 + 841,83 + 1.357,14 + 948,72 + 1.392,86) / 5 = 5.619,50 / 5 = 1.123,90 \text{ euro/mq}$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quindi, verrà determinato dal valore medio ottenuto dai relativi valori medi desunti dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di zona:

•Vm residenziale= $(1.375,00 + 1.185,85 + 1.123,90) / 3 = 1.228,25 \text{ euro/mq}$

Si precisa che il valore medio pari a 1.228,25 euro/mq, che è stato assunto come valore unitario per il calcolo del valore di stima dell'immobile in oggetto, si riferisce ad immobili regolari urbanisticamente.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano - | 139,57 mq | 1.228,25 €/mq | € 171.426,85 | 100,00% | € 171.426,85 |

| | | | | |
|--------|--|--|------------------|--------------|
| 1;T;+1 | | | | |
| | | | Valore di stima: | € 171.426,85 |

Valore di stima: € 171.426,85

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc. | 10,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 3352,31 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2000,00 | € |

Valore finale di stima: € 148.931,86

Per la valutazione del valore si stima finale dell'immobile in oggetto, in considerazione delle questioni sopra esposte, è stato applicato il seguente deprezzamento:

- un abbattimento forfettario (nella misura del 10%) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come indicato dal G.E.;
- le spese condominiali insolute intestate al titolare dell'immobile eseguito
- oneri di regolarizzazione urbanistica, relativi alle spese tecniche complessive per la richiesta di Permesso in sanatoria.

Si fa presente che, come sopra esposto e in base alla risposta su istanza presentata all'Ufficio Tecnico di Campagnano di Roma, dovranno essere decurtate dal valore di stima finale ulteriori costi relativi alle spese tecniche per la richiesta di Permesso in sanatoria, il quale è subordinato al pagamento - a titolo di oblazione - del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso DPR 380/20021, che verrà commisurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano di Roma.

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.

Fonte Nuova, li 23/01/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto Certificato Anagrafico e di Stato Civile di Emigrazione di e Certificato di
- ✓ Altri allegati - Certificato di Residenza di
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n.648 del 02/02/1987
- ✓ Altri allegati - ORDINANZA DEL SINDACO - Annullamento Concessione Edilizia
- ✓ Visure e schede catastali - Visura per immobile e Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catasto Edilizio Urbano - Comune di Campagnano
- ✓ Tavola del progetto - Progetto Edilizio ECT srl - EDICONSULT TRE depositato presso il Comune di Campagnano
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico dello STATO ATTUALE dell'immobile
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso immobile - sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Riepilogo spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Istanze Ufficio Tecnico - Comune di Campagnano
- ✓ Foto - Documetazione fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano -1;T;+1
L'immobile, oggetto di esecuzione, è una parte pari ad una porzione di un villino bifamiliare posizionato in località Monte Razzano appartenente al comprensorio denominato "Colle di Baccano" e corrispondente al lotto 4A. La zona è compresa tra la S.S Cassia bis e il paese di Campagnano ad una pari distanza di circa 2-3 km. L'intero comprensorio è situato su un'area panoramica distribuiti su diversi livelli di quota con destinazione urbanistica esclusivamente residenziale. I collegamenti ai servizi commerciali, scolastici e direzionali del paese di Campagnano avvengono attraverso la S.S. Cassia bis. La distanza da Roma è di circa 30 km. Alla porzione di villino in oggetto si ha accesso prima mediante un cancello elettrico dotato di citofoni da via Monte Razzano, poiché l'intero complesso residenziale è circoscritto e delimitato da un muro di recinzione perimetrale, poi, percorrendo la stradina principale interna di distribuzione a tutti i lotti, si raggiunge il cancelletto della proprietà oggetto di perizia. Una volta oltrepassato il cancelletto è possibile raggiungere l'ingresso del villino scendendo una scalinata. L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è così composto: locale cantina e ripostiglio al piano seminterrato; soggiorno-sala pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due logge esterne; quattro camere, bagno e scala al piano primo. Il giardino esterno di pertinenza è distribuito, invece, su più livelli. La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è di 139,57 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 237, Sub. 4-5, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 38, Part. 237, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Campagnano è il PRG adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.42 del 09/08/1971, completato con l'approvazione dello stesso strumento urbanistico con la delibera n.12 del 10/01/1974, e la normativa vigente ai sensi del DPR 380/2001 - nello specifico gli artt. 36 e 37 del Testo Unico dell'Edilizia per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e l'accertamento di conformità - aggiornato con Decreto n°76 del 16 Luglio 2020 "Decreto Semplificazioni" e Legge n. 55/2019 di conversione del dl 32/2019 "Legge Sblocca cantieri" e successive revisioni. Approfondimenti: L'Accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dagli artt. 36 e 37 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali. Non sono però sanabili mediante l'accertamento di conformità gli abusi realizzati in difformità da quanto previsto dal P.R.G.C, ovvero gli interventi realizzati senza titolo abilitativo su aree inedificabili, oppure in eccesso a quanto consentito, oppure realizzati in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità"). La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: - relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere - elaborati grafici dettagliati - conteggi planovolumetrici (qualora necessari) - documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi - dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive (vedasi modello allegato) Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto). Il rilascio del permesso in sanatoria è comunque subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di

costruzione, ovvero, nei casi di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. La realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, invece, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. In questo caso ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 34-bis, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Prezzo base d'asta: € 148.931,86

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.931,86

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|-----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Campagnano di Roma (RM) - via Monte Razzano n.60 - ISOLA B, edificio lotto 4A, interno 2, piano -1;T;+1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 237, Sub. 4-5, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 38, Part. 237, Sub. 6, Categoria C6 | Superficie | 139,57 mq |
| Stato conservativo: | <p>L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale delimitato da un muro perimetrale al quale si accede attraverso un cancello elettrico dotato dei rispettivi citofoni su via di Monte Razzano. Dall'accesso principale si procede sulla strada principale di distribuzione alle diverse unità residenziali e si raggiunge la porzione di villino oggetto di esecuzione. L'entrata avviene attraverso un cancelletto dal quale, scendendo una scalinata, è possibile accedere all'unità abitativa sviluppata su tre livelli e così composta: locale cantina al piano seminterrato; soggiorno-pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due portici; quattro camere e bagno al piano primo. Il locale cantina posto al piano seminterrato è dotato di due accessi separati, uno che avviene dall'interno attraverso una scala a chiocciola in ferro proveniente dalla loggia situata al piano terra antistante l'ingresso, l'altro dall'esterno attraverso una porta basculante metallica che si apre su un piccolo giardino in stato di degrado e ribassato di 0,90 m con dei gradini che consentono di raggiungere tramite un cancelletto la stradina di lottizzazione alla quota sottostante. La pavimentazione interna del locale realizzata in maioliche è di scarsa qualità. Si precisa che in corrispondenza della chiusura della porta basculante alcune maioliche della pavimentazione interna del locale cantina e la soglia di passaggio alla pavimentazione esterna sono del tutto assenti ed alcune di esse sono danneggiate. Per quanto riguarda le pareti la tinteggiatura è stata eseguita senza intonaco di finitura. All'interno di questo locale è stato ricavato anche un ripostiglio accessibile da una porta in legno tamburato. Dal piano terra si accede alla porzione di villino attraverso un ingresso coperto dalla camera del primo piano che crea una loggia nella quale è collocata anche la scala a chiocciola in ferro che conduce al piano seminterrato. Il piano terra si compone di una cucina, un bagno, il soggiorno-pranzo dotato di un terrazzo porticato e un piccolo ripostiglio situato al di sotto del corpo scala che conduce al piano primo. La cucina ha una superficie utile di 6,57 mq con pavimento e rivestimento in mattonelle di gres; il bagno che non è dotato di finestra ha una superficie utile di 1,76 mq con pavimento in gres e rivestimento in mattonelle di ceramica; il soggiorno-pranzo ha una superficie utile di 29,87 mq con pavimento in mattonelle di gres. La scala che collega il piano terra al primo piano è stata realizzata in muratura ed il sottostante ripostiglio occupa una superficie di 0,50 mq. Tutte le superfici delle pareti sono state rifinite con tinteggiatura a vernice. Il piano primo risulta attualmente formato da un disimpegno che distribuisce un bagno e quattro camere, delle quali una è stata ricavata dal terrazzo esistente. Il disimpegno occupa una superficie di 3,27 mq, il bagno dotato di una finestra ha una superficie di 3,28 mq, la prima camera posizionata alla destra delle scale ha una superficie utile di 7,89 mq e la seconda camera attigua ha una superficie utile di 11,33 mq, la terza camera alla sinistra della scala che è stata ricavata dal terrazzo ha una superficie di 6,30 mq, mentre la quarta camera prima del bagno ha una superficie di 10,18 mq. I pavimenti sono tutti realizzati in gres e le pareti sono state rifinite con tinteggiatura a vernice. Complessivamente l'interno del villino si presenta in uno scadente stato conservativo e nelle sue finiture in un evidente stato di deterioramento. Il giardino della parte anteriore del villino è articolato lungo la scala di accesso ed è distribuito su più livelli. La parte che precede la loggia con l'ingresso all'abitazione è pavimentato con mattonelle prefabbricate in cemento e superficie esterna in graniglia in un discreto stato di conservazione. La parte destinata a verde risulta con vegetazione in stato di deperimento e trascurata con la presenza di alcuni muretti di contenimento dissestati. La porzione di giardino, invece, che si trova nella parte posteriore del villino è costituita in gran parte da vegetazione incolta e abbandonata, mentre la restante parte pavimentata con mattonelle prefabbricate in cemento e superficie esterna in graniglia è del tutto sconnessa. Le pareti esterne del piano seminterrato e l'estradosso del solaio della loggia del piano terra, inoltre, non risultano ultimate con la finitura di intonaco, ma lasciate allo stato grezzo e in stato di degrado. A causa dello stato di abbandono del verde non si è potuto verificare dall'esterno la parte di attacco a terra della facciata e, quindi, lo stato della parte basamentale dell'immobile, ma dall'interno non si sono apprezzati visivamente danni causati da umidità di risalita.</p> | | |
| Descrizione: | L'immobile, oggetto di esecuzione, è una parte pari ad una porzione di un villino bifamiliare posizionato in località Monte Razzano appartenente al comprensorio denominato "Colle di Baccano" e corrispondente al | | |

| | |
|--|--|
|  | <p>lotto 4A. La zona è compresa tra la S.S Cassia bis e il paese di Campagnano ad una pari distanza di circa 2-3 km. L'intero comprensorio è situato su un'area panoramica distribuiti su diversi livelli di quota con destinazione urbanistica esclusivamente residenziale. I collegamenti ai servizi commerciali, scolastici e direzionali del paese di Campagnano avvengono attraverso la S.S. Cassia bis. La distanza da Roma è di circa 30 km. Alla porzione di villino in oggetto si ha accesso prima mediante un cancello elettrico dotato di citofoni da via Monte Razzano, poiché l'intero complesso residenziale è circoscritto e delimitato da un muro di recinzione perimetrale, poi, percorrendo la stradina principale interna di distribuzione a tutti i lotti, si raggiunge il cancelletto della proprietà oggetto di perizia. Una volta oltrepassato il cancelletto è possibile raggiungere l'ingresso del villino scendendo una scalinata. L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è così composto: locale cantina e ripostiglio al piano seminterrato; soggiorno-sala pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra con due logge esterne; quattro camere, bagno e scala al piano primo. Il giardino esterno di pertinenza è distribuito, invece, su più livelli. La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è di 139,57 mq</p> |
| <p>Vendita soggetta a IVA:</p> | <p>NO</p> |
| <p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p> | <p>SI</p> |
| <p>Stato di occupazione:</p> | <p>Si fa presente che in data 18.11.2020 (in allegato il VERBALE DI ACCESSO) presso l'immobile in oggetto è stata rilevata la presenza delle seguenti persone: sig.ra _____ rilasciata il _____, quali genitori del debitore esecutato che lo occupano gratuitamente.</p> |

