

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 469/2023**

**PROMOSSA DA: BANCA CREDITO ATTIVO S.p.A.**

**(nuova denominazione di**

**CONTRO : il Sig.**

**G. E.: Dott. Enrico Colognesi**

**Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Luigi Casciotti**



## SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa .....	3
02. Descrizione del bene .....	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	4
04. Dati identificativi catastali.....	5
05. Titoli di proprietà.....	6
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	7
08. Regolarità amministrativa del bene.....	7
09. Usi Civivi.....	9
10. Disponibilità dell'immobile.....	9
11. Vincoli - Oneri condominiali.....	9
12. Confini dell'immobile.....	9
13. Convenzione matrimoniale.....	9
14. Dati ipocatastali .....	10
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	10
16. Valutazione dell'immobile.....	10
17. Criteri di formazione dei lotti.....	11
18. Schema riassuntivo perizia .....	11
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	12
20. Bozza per decreto di trasferimento .....	15
21. Allegati.....	17



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Enrico Colognesi Esecuzione Immobiliare n° 469/2023

promossa da BANCA CREDITO ATTIVO S.p.A. (nuova denominazione di Capasso Antonio S.p.A) contro il Sig.

Il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n° 9766, veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe in data 30/01/2024 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari.

Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima dei beni, il G.E. dispone allo scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

### 01. Premessa

Come da atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, BANCA CREDITO ATTIVO S.p.A. (nuova denominazione di ) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile di piena proprietà (quota di 1/1) del Sig. e precisamente: - *"villino sito in Velletri (RM) in Via di Paganico n. 77 censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 83, Particella 1090, Subalterno 501, Categoria A/7, Vani 6,5 (già Foglio 83 Particella 1090).*

Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

### 02. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Velletri (RM) in Via Paganico al civico n. 77, ed è composto da un villino unifamiliare al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo. Al bene si accede attraverso cancello carrabile in ferro con entrata indipendente dal civico n. 77 di suddetta Via. L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio 83, Particella 1090, Subalterno 501, Categoria A/7, Classe 2, Vani 6,5, Rendita Catastale €553,90.

Al bene è inoltre annessa una corte ad uso esclusivo attualmente censita al Catasto Terreni al Foglio 83 Particella 1090 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 2.613.

**Proprietà:** la piena proprietà del bene staggito è pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione trascritto ai nn. 3418/2482 del 30/09/2020 a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Velletri, numero di Rep. 251201/88888/20, contro l'eredità del Sig. deceduto in data 28/01/2012, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del bene oggetto di stima, devoluta al Sig. . Si precisa che, successivamente è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 10/11/2023 ai nn. 5940/4303, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Velletri del 15/03/2023 Rep. n. 2604 a favore dell'esecutato Sig. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del bene oggetto di stima, contro il Sig. deceduto in data 28/01/2012.

**Confinanti:** L'immobile in oggetto nell'insieme confina con distacco verso Via Paganico, Particella 988, Particella 1091, Particella 1092, Particella 1433, s.a.

**Consistenze da rilievo:** In data 23/04/2024 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione.

Il villino unifamiliare al piano terra è composto da: - soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, tre camere, due bagni, per una superficie utile totale di mq. 98,50 ed altezze variabili di mt. 2,45 e mt. 2,75, portico di mq. 17,90 con altezza media di mt. 2,30 (rif. Planimetria attuale da rilievo) ed annessa corte ad uso esclusivo.

Destinazione	Superficie utile	Coeff. Rid.	Superficie convenzionale
Villino al piano terra ad uso residenziale	mq. 98,50	1,00	mq. 98,50
“ “ “ portico	mq. 17,90	0,40	mq. 7,16
<b>Totale</b>			<b>Mq. 105,66</b>

### 03. Caratteristiche costruttive e finiture

#### 3a – Esterne del villino unifamiliare:

- *Strutture verticali:* struttura portante realizzata in muratura;
- *Strutture orizzontali:* solaio in ferro e laterocemento;

- *Portico*: tettoia ad una falda con struttura realizzata in travi in legno e sovrastante tegole;

- *Copertura*: a terrazzo non praticabile;

- *Pareti esterne perimetrali*: con finitura ad intonaco civile liscio e pittura, con zoccolatura perimetrale esterna in pietra.

3b – Interne del villino unifamiliare:

- *Impianto termico*: riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio elettro-colorati;

- *Fornitura gas*: con serbatoio interrato;

- *Infissi interni*: porte interne in legno, portone ingresso blindato;

- *Infissi esterni*: con persiane in ferro ed una grata in ferro nella cucina;

- *Finestre*: in Pvc con vetro camera;

- *Pavimentazione interna*: in monocottura, gres porcellanato, cotto e ceramica, gres;

- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;

- *Rivestimento*: bagno e rivestimento della cucina in maioliche e gres porcellanato;

- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;

- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;

- *Impianto elettrico*: del tipo sfilabile, sotto traccia a norma;

- *Smaltimento acque reflue*: collegato alla fognatura pubblica;

3c – Area a corte ad uso esclusivo:

- *Recinzione*: con muratura intonaco e pittura, con sovrastante ringhiera in ferro zincato;

- *Cancello carrabile*: realizzato in ferro a due ante;

- *Pavimentazione*: marciapiede perimetrale a lastre di porfido residuo piazzale in betonella;

3d – Osservazioni sullo stato di manutenzione interno al villino:

In sede di sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura, che hanno danneggiato in alcuni ambienti la pittura del soffitto.

**04. Dati identificativi catastali**

L'immobile come da visure catastali allegate, è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM), al Foglio 83, Particella 1090, Subalterno 501, Categoria A/7, Classe 2, Vani 6,5 Rendita Catastale €553,90.

All'immobile staggito è inoltre annessa una corte ad uso esclusivo attualmente censita al Catasto Terreni al Foglio 83 Particella 1090 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 2.613, a tal proposito si precisa che sarà necessario eseguire l'allineamento catastale e la Voltura in Catasto per il decesso del Sig. del solo terreno, che verrà intestato all'esecutato.

#### **05. Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 10/11/2023 ai nn. 5940/4303, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Velletri del 15/03/2023 Rep. n. 2604 a favore dell'esecutato Sig. i, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del bene oggetto di stima, contro il Sig. deceduto in data 28/01/2012 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile staggito.

- Certificato di Denunciata Successione trascritta in data 30/09/2020 ai nn. 3418/2482 a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Velletri, numero di Rep. 251201/88888/20, contro l'eredità del Sig. deceduto in data 28/01/2012, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà devoluta al Sig. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile staggito.

- Donazione trascritta in data 15/10/1985 ai nn. 3382/2436, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 28/09/1985, Rep. n. 34008, a favore del Sig. contro il Sig. avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insiste l'immobile staggito.

#### **06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.



**07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria**

• ***Ipoteca volontaria*** (concessa a garanzia di mutuo), iscritta ai nn. 4488/956 in data 21/07/2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Dott. Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) del 19/07/2005 numero di repertorio 64751, a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il Sig. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**Debitore non datore di ipoteca il Sig.** avente ad oggetto l'immobile staggito

censito in Catasto al Foglio 83 Particella 1090, Cat. A/3.

• ***Verbale di pignoramento immobili***, trascritto ai nn. 100/80 in data 11/01/2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP-VELLETRI del 01/12/2023 numero di Repertorio 7241, a favore di BANCO CREDITO ATTIVO S.p.A. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il Sig.

per la quota di 1/1 del diritto proprietà, avente ad oggetto l'immobile staggito.

**08. Regolarità amministrativa del bene**

Al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato lo scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri (RM) e dopo aver visionato la documentazione in atti e averne estratto copia, ha accertato quanto segue:

1) per l'immobile oggetto di stima il Sig. in data 28/02/1995 ha presentato domanda di Concessione Edilizia ai sensi della Legge n. 724/94 Pratica di Condonò n. 1703/A - Pratica Edilizia n. 325/2004, per opere realizzate in assenza di autorizzazione e per le quali in data 24/08/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/2004.

2) Successivamente, il Sig. in data 14/12/2004 Prot. n. 43787 ha presentato domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003, Pratica Edilizia n. 651/B, avente ad oggetto le opere realizzate in assenza di autorizzazione e consistenti nell'ampliamento di una parte del fabbricato preesistente.

Dall'esame della documentazione in atti, si è potuto accertare che:

- **il Comune di Velletri in data 04/12/2009 ha emesso ingiunzione di demolizione n. 454 Prot. n.**



**44357**, in quanto a seguito dell'accertamento di abusivismo edilizio n. 60/09 del 01/10/2009 svolto sull'immobile in oggetto, gli agenti del Comando di Polizia Municipale avevano rilevato che rispetto alla documentazione presente nella pratica di sanatoria, in via di definizione, il fabbricato si presentava di dimensioni diverse (superfici) rispetto a quelle dichiarate ed in particolare veniva constatato che rispetto a quanto riportato nella domanda di sanatoria erano state realizzate due porte finestre diverse da quelle rappresentate nel grafico progettuale allegato.

**- successivamente è stato emesso in data 19/04/2010 ingiunzione di demolizione n. 123 Prot. n.**

**15754, in parziale rettifica dell'ingiunzione n. 454 del 04/12/2009 Prot. n. 44357**, in quanto a seguito di ulteriore sopralluogo effettuato dal Comando di Polizia Locale unitamente al tecnico dell'Ufficio Condonò, veniva accertato che il fabbricato non era stato realizzato con dimensioni diverse (superfici) da quelle dichiarate nella domanda di Condonò, pertanto l'ingiunzione di demolizione restava in essere solo per le modifiche prospettiche.

A tal proposito, si precisa che allo stato attuale si è rilevato che per le due porte finestre non è stato eseguito il ripristino dello stato dei luoghi con quanto previsto da progetto.

In seguito, il responsabile del procedimento dell'Ufficio Condonò vista la documentazione in atti e quella integrativa, ha comunicato in data 10/11/2015 Prot. n. 27724 al Sig. che il Permesso di Costruire in Sanatoria poteva essere ritirato, previo pagamento dei diritti di istruttoria, versamento conguaglio dell'oblazione, versamento conguaglio degli oneri concessori. Considerato che, allo stato attuale l'esecutato non ha ottemperato al pagamento degli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003 Pratica Edilizia n. 651/B, sarà necessario assolvere al pagamento delle somme dovute.

Pertanto, l'importo complessivo da corrispondere per il rilascio del sopra citato titolo autorizzativo, come da estratto debitorio inviato a mezzo Pec dall'Ufficio preposto in data 07/05/2024 ammonta ad €6.420,44 e si precisa che tale importo sarà a carico dell'eventuale acquirente.

Infine, dall'esame della documentazione in atti, per il fabbricato oggetto di stima non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.



**09. Usi civici**

In sede di accesso agli atti, si è potuto accertare che il terreno distinto al Catasto del Comune di Velletri (RM) al Foglio 83 Particella 1090, sopra il quale è stato edificato l'immobile pignorato, non risulta gravato da Usi Civici.

**10. Disponibilità dell'immobile**

In sede di sopralluogo l'esecutato riferisce che l'immobile in oggetto è occupato dall'ex moglie e dai propri figli e successivamente mi è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Ricorso per la separazione consensuale dei coniugi del 25/11/2014 nel quale è riportato che: *“la casa coniugale sita in Velletri (RM) Via Paganico n. 77, di esclusiva proprietà del, resterà assegnata alla moglie in ragione della convivenza con i figli minori”*;
- Verbale di omologa della separazione tra i coniugi Sig.ri del

19/10/2015, nonché i relativi allegati.

Premesso quanto sopra, si precisa che lo scrivente in data 28/05/2024 ha eseguito Ispezione Ipotecaria n. RM 373653/3 (che si allega) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri (RM), dalla quale si è potuto accertare che non risulta trascritto nei Registri Immobiliari il verbale di omologa della separazione personale tra i coniugi.

**11. Vincoli - Oneri condominiali**

Per quanto è stato possibile verificare, non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**12. Confini dell'immobile**

L'immobile oggetto di valutazione, nell'insieme confina con distacco verso Via Paganico, Particella 988, Particella 1091, Particella 1092, Particella 1433, s.a.

**13. Convenzione matrimoniale**

In base alla documentazione trasmessa per conto dell'esecutato, risulta che in data 20/10/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 24/09/2015, pertanto il

Sig. risulta separato, ma il verbale di omologa della separazione personale tra i coniugi non risulta trascritto nei Registri Immobiliari (Ispezione Ipotecaria del 28/05/2024).

#### **14. Dati ipocatastali**

• Iscrizione nn. 4488/956 del 21/07/2005 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Dott. Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) del 19/07/2005 numero di repertorio 64751, a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il Sig. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Debitore non datore di ipoteca il Sig. grava sull'immobile oggetto di stima.

• Trascrizione nn. 100/80 del 11/01/2024 – nascente da Verbale di pignoramento immobili, a seguito di atto giudiziario per UNEP-VELLETRI del 01/12/2023 numero di Repertorio 7241, a favore di BANCO CREDITO ATTIVO S.p.A. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il Sig. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, grava sull'immobile oggetto di stima.

#### **15. Assoggettamento ad IVA della vendita**

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

#### **16. Valutazione dell'immobile**

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo per l'immobile costituito da villino con annessa corte valutato in €mq.

**1.500,00**, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene:

Destinazione	Superficie conv.	Valore €/mq.	Coeff.	Valore euro
Villino al piano terra ad uso residenziale	mq. 98,50	1.500,00	1,00	€147.750,00
“ “ “ portico	mq. 7,16	1.500,00	1,00	€ 10.740,00
<b>Totale generale</b>				<b>€158.490,00</b>

Il valore stimato per la piena proprietà è pari ad **€158.490,00**

### 17. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

### 18. Schema riassuntivo perizia

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 469/2023</b>	
<b>Promossa da:</b>	<b>Banca Credito Attivo S.p.A. (nuova denominazione di</b>
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<b>Dott. Enrico Colognesi</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>Arch. Luigi Casciotti</b>
<b>Custode</b>	<b>Avv. Corrado Corrado</b>
<b>Lotto unico</b>	<b>Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: €158.490,00</b>
<b>Comune</b>	<b>Velletri (RM)</b>
<b>Indirizzo</b>	<b>Via Paganico n. 77</b>

### IMMOBILE:

<b>Villino unifamiliare al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo</b>	<b>X</b>
---	----------

### IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
<b>83</b>	<b>1090</b>	<b>501</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>€553,90</b>

### DESCRIZIONE SINTETICHE DEL BENE:

Villino unifamiliare con annessa corte ad uso esclusivo	<b>Superfici utili da rilievo:</b> - villino al piano terra ad uso residenziale per una superficie utile totale di mq. 98,50 ed altezze variabili di mt. 2,45 e mt. 2,75, portico di mq. 17,90 con altezza media di mt. 2,30						
	<b>Corte annessa ad uso esclusivo:</b> superficie catastale di mq. 2.613						
Titoli Autorizzativi	<i>Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/2004 del 24/08/2004 (L. 23/12/94 n. 724 art. 39).</i>			<i>Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria del 14/12/04 Prot. n. 43787 (Legge n. 326/03) P.E. n. 651/B. Il Permesso di Costruire sarà rilasciato previo pagamento delle somme dovute.</i>			
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	Sufficiente	X	Scadente	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	Sufficiente	X	Scadente	
Impianto elettrico	a norma	X					
Impianto idrico	a norma	X					
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Occupato	X		

#### 19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 469/2023</b>	
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: €158.490,00
Indirizzo	Via Paganico n. 77- Velletri (RM)

**DIRITTI:** L'immobile in oggetto è di piena proprietà del Sig.

Tipologia immobile	Villino unifamiliare ad uso abitativo con annessa corte ad uso esclusivo
Stato conservativo	Sufficiente
Descrizione sintetica	Villino al piano terra composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, tre camere, due bagni, ed un portico, il tutto con annessa corte.
Vendita soggetta ad IVA	No

#### RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

**Lotto unico** – Piena proprietà di villino unifamiliare al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo, sito nel Comune di Velletri (RM) in Via Paganico al civico n. 77, al bene si accede

attraverso cancello carrabile in ferro con entrata indipendente dal civico n. 77 di suddetta Via.

L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Fg. 83, P.Illa 1090, Sub. 501, e nell'insieme confina con distacco verso Via Paganico, P.Illa 988, P.Illa 1091, P.Illa 1092, P.Illa 1433, s.a. Il bene da rilievo è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, tre camere, due bagni, per una superficie utile totale di mq. 98,50 ed altezze variabili di mt. 2,45 e mt. 2,75, portico di mq. 17,90 con altezza media di mt. 2,30, ed annessa corte ad uso esclusivo censita al Catasto Terreni al Fg. 83 P.Illa 1090 (E.U.) della superficie catastale di mq. 2.613. In merito alla Regolarità amministrativa, si è potuto accertare che per l'immobile oggetto di stima il Sig. in data 28/02/1995 ha presentato domanda di Concessione Edilizia ai sensi della Legge n. 724/94 Pratica di Condonò n. 1703/A - Pratica Edilizia n. 325/04, per opere realizzate in assenza di autorizzazione e per le quali in data 24/08/04 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/04. Successivamente, il Sig. in data 14/12/04 Prot. n. 43787 ha presentato domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria Legge n. 326/03, Pratica Edilizia n. 651/B, avente ad oggetto le opere realizzate in assenza di autorizzazione e consistenti nell'ampliamento di una parte del fabbricato preesistente. Dall'esame della documentazione in atti, si è potuto accertare che il Comune di Velletri in data 04/12/09 ha emesso ingiunzione di demolizione n. 454 Prot. n. 44357, in quanto a seguito dell'accertamento di abusivismo edilizio n. 60/09 del 01/10/09 svolto sull'immobile in oggetto, gli agenti del Comando di Polizia Municipale avevano rilevato che rispetto alla documentazione presente nella pratica di sanatoria, in via di definizione, il fabbricato si presentava di dimensioni diverse (superfici) rispetto a quelle dichiarate ed in particolare veniva constatato che rispetto a quanto riportato nella domanda di sanatoria erano state realizzate due porte finestre diverse da quelle rappresentate nel grafico progettuale allegato. In seguito, è stato emesso in data 19/04/10 ingiunzione di demolizione n. 123 Prot. n. 15754, in parziale rettifica dell'ingiunzione n. 454 del 04/12/09 Prot. n. 44357, in quanto a seguito di ulteriore sopralluogo effettuato dal Comando di Polizia Locale unitamente al tecnico dell'Ufficio Condonò, veniva accertato che il fabbricato non era stato realizzato con dimensioni diverse (superfici) da quelle



dichiarate nella domanda di Condono, pertanto l'ingiunzione di demolizione restava in essere solo per le modifiche prospettiche. A tal proposito, si precisa che allo stato attuale si è rilevato che per le due porte finestre non è stato eseguito il ripristino dello stato dei luoghi con quanto previsto da progetto. In seguito, il responsabile del procedimento dell'Ufficio Condono vista la documentazione in atti e quella integrativa, ha comunicato in data 10/11/15 Prot. n. 27724 al Sig. che il Permesso di Costruire in Sanatoria poteva essere ritirato, previo pagamento dei diritti di istruttoria, versamento conguaglio dell'oblazione, versamento conguaglio degli oneri concessori. Considerato che, allo stato attuale l'esecutato non ha ottemperato al pagamento degli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria Legge n. 326/03 Pratica Edilizia n. 651/B, sarà necessario assolvere al pagamento delle somme dovute. Pertanto, l'importo complessivo da corrispondere per il rilascio del sopra citato titolo autorizzativo, come da estratto debitorio inviato a mezzo Pec dall'Ufficio preposto in data 07/05/24 ammonta ad €6.420,44 e si precisa che tale importo sarà a carico dell'eventuale acquirente. Infine, dall'esame della documentazione in atti, per il fabbricato oggetto di stima non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità. Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

**Vendita non soggetta ad IVA**

**PREZZO BASE D'ASTA: €158.490,00**

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

Velletri, 05 giugno 2024

(Arch. Luigi Casciotti)



BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

**Lotto unico** – Piena proprietà di villino unifamiliare al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo, sito nel Comune di Velletri (RM) in Via Paganico al civico n. 77, al bene si accede attraverso cancello carrabile in ferro con entrata indipendente dal civico n. 77 di suddetta Via.

L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Fg. 83, P.Illa 1090, Sub. 501, e nell'insieme confina con distacco verso Via Paganico, P.Illa 988, P.Illa 1091, P.Illa 1092, P.Illa 1433, s.a. Il bene da rilievo è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegni, tre camere, due bagni, per una superficie utile totale di mq. 98,50 ed altezze variabili di mt. 2,45 e mt. 2,75, portico di mq. 17,90 con altezza media di mt. 2,30, ed annessa corte ad uso esclusivo censita al Catasto Terreni al Fg. 83 P.Illa 1090 (E.U.) della superficie catastale di mq. 2.613. In merito alla Regolarità amministrativa, si è potuto accertare che per l'immobile oggetto di stima il Sig. in data 28/02/95 ha presentato domanda di Concessione Edilizia ai sensi della Legge n. 724/94 Pratica di Condonò n. 1703/A - Pratica Edilizia n. 325/04, per opere realizzate in assenza di autorizzazione e per le quali in data 24/08/04 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/2004. Successivamente, il Sig.

in data 14/12/04 Prot. n. 43787 ha presentato domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326/03, Pratica Edilizia n. 651/B, avente ad oggetto le opere realizzate in assenza di autorizzazione e consistenti nell'ampliamento di una parte del fabbricato preesistente. Dall'esame della documentazione in atti, si è potuto accertare che il Comune di Velletri in data 04/12/09 ha emesso ingiunzione di demolizione n. 454 Prot. n. 44357,



in quanto a seguito dell'accertamento di abusivismo edilizio n. 60/09 del 01/10/09 svolto sull'immobile in oggetto, gli agenti del Comando di Polizia Municipale avevano rilevato che rispetto alla documentazione presente nella pratica di sanatoria, in via di definizione, il fabbricato si presentava di dimensioni diverse (superfici) rispetto a quelle dichiarate ed in particolare veniva constatato che rispetto a quanto riportato nella domanda di sanatoria erano state realizzate due porte finestre diverse da quelle rappresentate nel grafico progettuale allegato. In seguito, è stato emesso in data 19/04/10 ingiunzione di demolizione n. 123 Prot. n. 15754, in parziale rettifica dell'ingiunzione n. 454 del 04/12/09 Prot. n. 44357, in quanto a seguito di ulteriore sopralluogo effettuato dal Comando di Polizia Locale unitamente al tecnico dell'Ufficio Condonò, veniva accertato che il fabbricato non era stato realizzato con dimensioni diverse (superfici) da quelle dichiarate nella domanda di Condonò, pertanto l'ingiunzione di demolizione restava in essere solo per le modifiche prospettiche. A tal proposito, si precisa che allo stato attuale si è rilevato che per le due porte finestre non è stato eseguito il ripristino dello stato dei luoghi con quanto previsto da progetto. In seguito, il responsabile del procedimento dell'Ufficio Condonò vista la documentazione in atti e quella integrativa, ha comunicato in data 10/11/15 Prot. n. 27724 al Sig. che il

Permesso di Costruire in Sanatoria poteva essere ritirato, previo pagamento dei diritti di istruttoria, versamento conguaglio dell'oblazione, versamento conguaglio degli oneri concessori. Considerato che, allo stato attuale l'esecutato non ha ottemperato al pagamento degli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003 Pratica Edilizia n. 651/B, sarà necessario assolvere al pagamento delle somme dovute. Pertanto, l'importo complessivo da corrispondere per il rilascio del sopra citato titolo autorizzativo, come da estratto debitorio inviato a mezzo Pec dall'Ufficio preposto in data 07/05/2024 ammonta ad €6.420,44 e si precisa che tale importo sarà a carico dell'eventuale acquirente. Infine, dall'esame della documentazione in atti, per il fabbricato oggetto di stima non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità. Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

## 21. Allegati:

- Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Giuseppe Pelloni del 28/09/1985 Rep. n. 34008/25443;
- Estratto di mappa 1:2000;
- Visura storica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati Fg. 83 P.Illa 1090 Sub. 501;
- Visura storica catasto terreni Fg. 83 P.Illa 1090;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n. 724/1994;
- Catasto Terreni denuncia di variazione del 14/05/1999;
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n. 326/2003;
- Grafico allegato domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 326/2003;
- Catasto Fabbricati costituzione n. 6338/1 del 13/07/2004;
- Relazione Tecnica del 16/07/2004;
- Grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/2004 del 24/08/2004;
- Certificato di idoneità statica del 04/08/2004;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 248/2004 del 24/08/2004;
- Accertamento abusivismo edilizio del 26/09/2009;
- Ingiunzione di demolizione n. 454 del 04/12/2009;
- Certificato idoneità sismica del 23/12/2009;
- Comunicazione Ufficio Condonò Edilizio del 15/02/2010 Prot. n. 600;
- Ingiunzione di demolizione n. 123 del 19/04/2010;
- Perizia Giurata del 13/01/2010;
- Relazione Tecnica del 13/01/2010;
- Sollecito Ufficio Condonò Edilizio del 10/11/2015 Prot. n. 27724 - Pratica Sanatoria 651/B;
- Estratto debitorio del 07/05/2024;
- Planimetria da rilievo scala 1:100;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;



- Verbale accesso immobile CTU del 23/04/2024;

- Ispezione Ipotecaria n. RM 373653/3 del 28/05/2024;

