



TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. Dott. E. Colognesi

Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. 86/23

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: AMCO - Asset Management S.p.A.

contro:

Xxxx (già Zzz) Xxx

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri 14B, edificio B, precisamente:

Cantina al piano S1 int.7 organizzata ad abitazione popolare, composta da soggiorno, cucina, camera con wc, camera con bagno, locale caldaia, con annessa corte e locale deposito.

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Concessione Edilizia n. 31 rilasciata in data 07/06/1990 dal Comune di Rocca di Papa;
- Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 02/11/1993 dal Comune di Rocca di Papa;

Non si ritiene possibile che possa essere accolta la richiesta di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 al prot. 012017 circa il mutamento di destinazione d'uso di mq 27,00 di superficie utile da cantina a residenziale.

La verifica urbanistica ha rilevato i seguenti abusi:

- a) Mutamento di destinazione d'uso;
- b) Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;
- c) Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine;

da cui l'immobile pignorato risulta composto da:

- a) una porzione, urbanisticamente legittima, di immobile destinato a cantina dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- b) una porzione, senza titolo abilitativo, di immobile dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte a circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Tribunale di Velletri

Es.Im.86/2023

AMCO Asset Management Company S.p.A. c.to Xxxx xxx

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è occupato dal proprietario esecutato e dal coniuge.

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità sufficiente.

L'immobile non può considerarsi abitabile ai sensi del 05/07/1975 e s.m.i.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 32.000,00 (trentaduemila/00) valore più probabile di mercato"

10/12/2023

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano





TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. Dott. E. Colognesi

Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. 86/23

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: AMCO - Asset Management S.p.A.

contro: Xxxx (già Zzz) Xxx

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare **86/2023** del R.G.E.

Contro:

Xxxx xxx

Nata in

Codice fiscale:

Residente:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

3

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bandi d'asta.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.	35

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

INCARICO

In data 23/05/2023, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,

con studio in Via Basilio Magni 1A - 00049 - Velletri (RM),

Email: ingegneriamastrostefano@gmail.com

PEC: n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

Tel. 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 02/11/2023 alle ore 11,15. Successivamente fu richiesta proroga per consentire accesso all'immobile resosi complicato per difficoltà a reperire l'esecutato; la proroga fu concessa e l'udienza fu fissata per il 25/01/2024 alle ore 11,15.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Piena proprietà per 1/1 della sig.ra Xxxx xxx e precisamente:

abitazione popolare in Comune di Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri n.14/B, interno 7, edificio B, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, piano S1, graffato con sub 507;

DESCRIZIONE

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile è sito in Rocca di Papa (RM), Via Vecchia di Velletri 14/B -Edificio B int.7;

Immagine in edificio pluripiano e plurifamiliare.

Porzione di fabbricato che si distribuisce su 4 livelli: piano S1-Terra-1° e 2° piano

Si rileva che

➤ **l'immobile pignorato:**

- ✓ è ubicato in Via Vecchia di Velletri, all'altezza del civico n. 14/B, edificio B, Piano S1, int.7;
- ✓ è situato in zona periurbana a media densità residenziale;
- ✓ è servito da opere di urbanizzazione primaria, ed opere di urbanizzazione secondaria;
- ✓ si accede all'immobile percorrendo un vialetto pedonale che dal piazzale antistante gli edifici A e B, adibito a parcheggio condominiale, conduce ad un cancello in ferro che consente l'accesso alla piccola corte costituita da ampia scala, alla fine della quale un portone consente l'accesso alla abitazione.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

- ✓ L'immobile è confinante con subb.11, 10, 9, salvo altri;

L'immobile:

- ✓ È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico,
- ✓ È dotato di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas;
- ✓ È dotato di uno split con inverter nel soggiorno;
- ✓ E' dotato di una stufa a biomassa;

si rileva:

- che gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con vetrocamera;
- che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato;
- che gli infissi interni sono in legno tamburato: alcuni scorrevoli, altri a soffietto;
- che i davanzali e le copertine sono in travertino;
- che l'ingresso alla corte è realizzato con cancello in ferro con dispositivo elettrico di apertura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- a) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- b) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'Avv.to Riccardo Guidaldi, incaricato, così risponde ai quesiti posti del G. Esec.:

1. Accertare se la documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o il certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 cpc siano completi e siano stati depositati nei termini previsti.

La documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio in data 29/03/2023.

2. Accertare se è stata depositata istanza di vendita ex art.567 c.p.c. nei termini previsti evidenziando eventuali irregolarità della notifica del precetto e del pignoramento.

In considerazione del fatto che il pignoramento risulta notificato al debitore in data 17/02/2023 ai sensi dell'art. 143 c.p.c., restituito al creditore procedente in data 06/03/2023, iscritto a ruolo il 08/03/2023, si deve ritenere che il deposito dell'istanza di vendita avvenuto in data 28/03/2023 è nei termini di legge. L'atto di precetto è stato notificato in data 25/11/2022 ai sensi dell'art. 143 c.p.c..

3. Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.

I dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc sono da ritenersi corretti ed atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio l'immobile oggetto della presente esecuzione. L'immobile risulta così censito:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

- abitazione di tipo popolare sita in Rocca di Papa alla via Vecchia di Velletri snc, distinta in catasto fabbricati al foglio 11 p.lla 862 sub 507 ed 862 sub 508 tra loro graffate, cat. A/2;

4. *Verificare se la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso siano conformi e sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta.*

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento, di cui al sovrastante quesito del G.E., corrisponde in toto a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, formalità del 24.03.2023 reg. gen. 16662 e reg. part. 11148 conservatoria di Roma 2.

Vi è totale congruità con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Non risultano altre formalità.

5. *Accertare se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni.*

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Alla Sig.ra Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) l'immobile è pervenuto con atto di compravendita notaio Mattiangeli Alessandro in data 26/07/2007 rep.109463/42355 dai Sigg. Zzzzz zzz e Yyyyy yyy per l'intero del diritto di proprietà.

Le iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati sono:

iscrizione ipoteca volontaria reg. part.18378 del 31.07.2007 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f.00884060526 contro Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) c.f. PPO NLE 73B42 Z129X;

verbale di pignoramento reg. part.11148 del 24.03.2023, in favore di Amco Asset Management Company con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro Xxxx xxx (già Xxx) c.f.

- 6) *Precisare il titolo in base al quale il debitore esecutato può dirsi proprietario del bene pignorato e se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento, con particolare riguardo al regime patrimoniale del debitore all'epoca dell'acquisto.*

Alla Sig.ra Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) l'immobile è pervenuto con atto di compravendita notaio Mattiangeli Alessandro in data 26/07/2007 rep.109463/42355 dai Sigg. Zzzzz zzz e Yyyyy yyy per l'intero del diritto di proprietà.

- 7) *Accertare se, ai sensi dell'art. 498 cpc, risultano dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 cpc.*

Non risultano comproprietari degli immobili pignorati ne ulteriori creditori ipotecari.

- 8) *Verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante ha provveduto nel termine di cinque giorni dal pignoramento al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.*

Si veda il punto 7);

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:

- ✓ che non si riscontrano irregolarità nella notifica del precetto e dell'atto di pignoramento per i quali si accerta il rispetto dei termini previsti dal codice;
- ✓ che l'iscrizione a ruolo è avvenuta in data 08.03.2023 entro 15 giorni dal rilascio dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario del 06.03.2023;
- ✓ che l'istanza di vendita è stata depositata il 28.03.2023 entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento avvenuto il 17/02/2023;
- ✓ che non si riscontrano irregolarità nella notifica del precetto e dell'atto di pignoramento;
- ✓ che la documentazione ipotecaria e catastale è stata depositata in data 29.03.2023, nei 60 giorni dall'avvenuto deposito dell'istanza di vendita;
- ✓ che la nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata in data 17/02/23 quindi entro 45 gg. dal deposito dell'istanza avvenuta il 28.03.2023;
- ✓ che vi è coincidenza tra il soggetto esecutato ed il destinatario del titolo esecutivo, pur se questo ho modificato il cognome da ZZZ a XXXX, in quanto in Romania la moglie assume il cognome del marito;
- ✓ che vi è corrispondenza tra i soggetti esecutati e gli intestatari dei beni pignorati, come risultante dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- ✓ che vi è corrispondenza tra identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- ✓ che la descrizione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento è conforme a quella risultante dalla nota di trascrizione e corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta;
- ✓ che vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- ✓ che risultano creditori iscritti ai sensi e per gli effetti dell'art. 498 c.p.c., e precisamente:
 1. iscrizione ipoteca volontaria reg. part.18378 del 31.07.2007 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f.00884060526 contro Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) c.f.
 2. verbale di pignoramento reg. part.11148 del 24.03.2023, in favore di Amco Asset Management Company con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro Xxxx xxx (già Zzz Xxx) c.f.
- ✓ che l'esecutata Xxxx xxx, nata in Romania il giorno 2 febbraio 1973, codice fiscale BRS NLE 73B42 Z129X è divenuta proprietaria per l'intera proprietà degli immobili pignorati in virtù di

"atto di compravendita Notaio Mattiangeli Alessandro del 26.07.2007, Rep. 109463/42355, trascritto a Roma 2 al Reg. Gen. N. 61505 ed al Reg. Part. Al n. 30726 del 31/07/2008; da potere Yyyyy yyy e Zzzzz zzz

- ✓ che i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto nel ventennio ed oltre:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Per i beni pignorati

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 10/11/2000 Fg.11 p.la 862 subb.15-28	Zzzzz zzz nato a il C.F. L per la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà Yyyyy yyy nata a R C.F.: Roma S.r.l. con per la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà; Kkkk kkk nato ad il Cod.Fisc. per i diritti di usufrutto vitalizio pari alla 1/2 Www www nata ad Cod.Fisc. per i diritti di usufrutto vitalizio pari alla 1/2	Atto di Assegnazione Notaio Farinaro Paolo rep.135061/20793 del 20/10/2000 - trascritto a Roma 2 il 10/11/2000 al Reg.Gen. n.43383-Reg.Part. n.28494; da potere sede in Roma Via Cosimo Giustini n.9 P.IVA 03533401000
Dal 19/01/2007 Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Zzzzz zzz nato a C.F. per i diritti di usufrutto Farinaro Paolo rep. pari a 1/2 Yyyyy yyy nata a C.F.; potere Www www per i diritti di usufrutto pari a 1/2	Atto di Rinuncia Usufrutto-Donazione e Divisione Notaio 210304/30876 del 19/01/2007-trascritto a Roma 2 il 22/12/2004 al R.Gen. n. 45579-R.Part. n. 29618 da nata ad Amatrice in 29/06/1925 Cod.Fisc. MRRNNA25H69A258D
Dal 26/07/2007 Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) nata inil giorno , codice fiscale BRS 26.07.2007, Rep. Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà	"atto di compravendita Notaio Mattiangeli Alessandro del 109463/42355, trascritto a Roma 2 al Reg. Gen. N. 61505 ed al Reg. Part. Al n. 30726 del 31/07/2008; da potere Yyyyy yyy e Zzzzz zzz

✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Amco Asset Management Company con sede in Napoli Cod.Fisc. 05828330638	Atto Giudiziario Tribunale di Velletri rep. 1022/23 del 09/03/2023 trascritto a Roma 2 il 24/03/2023 al n. 11148 di formalità c.to Xxxx xxx già Zzz Xxx
Iscrizione ipoteca volontaria Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Monte Paschi di Siena con sede in Siena Cod. fisc.: 00884060526	Atto Concessione a garanzia mutuo fondiario Notaio Mattiangeli Alessandro del 26.07.2007, Rep. 109464/42356, trascritto a Roma 2 il 31/07/2007 al Reg. Gen. n. 61506 ed al Reg. Part. al n.18378 c.to Zzz Xxx ora Xxxx xxx

- ✓ che vi è certezza in merito al diritto di proprietà da parte del debitore sulle quote pignorate del bene descritto all'epoca del pignoramento;
- ✓ che le date degli atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ che la provenienza nel ventennio è garantita dagli atti suelencati;
- ✓ che vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio e sussiste regolarità delle iscrizioni;
- ✓ che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- c) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- d) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

Xxxx xxx

Nata in

Codice fiscale:

Residente: V

All'odierna eseguita

i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto:

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 26/07/2007 Fg.11 p.lla 862 subb. 507-508	Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) nata in , 26.07.2007, Rep. 109463/42355, trascritto a Roma 2 al Reg. Gen. N. codice fiscale 61505 ed al Reg. Part. Al n. 30726 del 31/07/2008; da potere Yyyy Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà	"atto di compravendita Notaio Mattiangeli Alessandro del yyy e Zzzzz zzz

CONFINI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- e) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- f) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile pignorato confina con subb, subb.11, 10, 9, salvo altri;

CONSISTENZA

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- g) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- h) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

10

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Consistenza rilevata

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina adibita a residenza	45,73 mq	58,13 mq	0,60	34,88 mq		2,27-2,60 m	Piano S1
Corte 10%		5,81 mq	0,10	0,58 mq			Piano S1
Corte 2%		7,90 mq	0,02	0,16 mq			Piano S1
Totale superficie convenzionale:				35,62 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				35,62 mq			

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- i) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- j) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

I dati catastali indicati in pignoramento non identificano l'immobile pignorato pur consentendone l'univoca identificazione.

Dati catastali dei beni pignorati dal 15/12/2015

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	508 507		A/4	2	2,5 vani	38mq Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 94,25	S1	si

dal 09/11/2015

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	508 507		A/4	2	2,5 vani	38mq Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 94,25	S1	si

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.compec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.itweb. www.ingegneriamastrostefano.it

11

dal 01/04/2004

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	508 507		A/4	2	2,5 vani	38mq Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 94,25	S1	si

dal 15/03/2004

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	508 507		A/4	2	2,5 vani	38mq Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 94,25	S1	si

Situazione dell'U.I.U. da cui il precedente dal 15/03/2004

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	15 28							S1	

Situazione dell'U.I.U. da cui il precedente dal 22/06/1994

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	12		F/3					S1	

DATI CATASTALI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- k) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- l) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

I dati catastali indicati in pignoramento non identificano l'immobile pignorato pur consentendone l'univoca identificazione.

Dati catastali dei beni pignorati

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862	508 507		A/4	2	2,5 vani	38mq Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 94,25	S1	si

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

12

Corrispondenza catastale

➤ Per l'immobile di cui al fg. 11 part.IIIa 862 subb. 507-508 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento in quanto:

1. Il giardino è stato eliminato per la realizzazione di un ampliamento destinato a cucina;
2. L'intercapedine è stata utilizzata per ampliare la residenza;
3. Le voci 1. e 2. hanno consentito all'attualità a realizzare una residenza con maggiore superficie e con diversa distribuzione interna.

Il sottoscritto esperto non provvede ad alcuna modifica catastale in quanto ritiene che la sanatoria a suo tempo presentata ai sensi dell'art. 32 della L. 326/2003 per la modifica della destinazione d'uso da cantina a residenza non possa essere concessa, ai sensi del comma 27 lettera d) che recita:

"le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."

L'immobile è soggetto al:

- a) vincolo del Parco dei Castelli Romani art. 38 NTA che al vincolo per i BB.AA.PP. (art.38 NTA);
- b) vincolo dei Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni (art.8 NTA);
- c) vincolo della Protezione zone di interesse archeologico (art.42 NTA).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- m) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- n) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile si presenta, a sopralluogo, in condizioni di conservazione sufficienti, per cui il sottoscritto esperto ritiene che questo se pur non agibile ed idoneo all'abitabilità in quanto non rispetta il DM 05/07/1975 e s.m.i è funzionale all'uso di cantina.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- o) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;

Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

p) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;
il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Gli immobili eseguiti hanno in comune con le altre unità immobiliari di cui alla p.lla 862:

1. area di manovra antistante edificio;
2. vialetto di accesso;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

q) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
r) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;
il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

II CTU:

- Non ha rilevato sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non ha rilevato la presenza di usi civici;
- Non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

s) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
t) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;
il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Il bene pignorato, sito in Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri 14B, è porzione dell'edificio B che si articola come si rileva dall'elaborato planimetrico in 8 appartamenti che si distribuiscono al p. seminterrato, terra, 1° e 2° piano.

II CTU rileva che l'edificio in cui è ubicato il bene eseguito ha le seguenti:

a) Caratteristiche strutturali:

- ✓ fondazioni continue a trave rovesce in cls armato;
- ✓ struttura portante verticale eseguita in telai in cls. Armato;
- ✓ Solai in laterocemento per i piani;
- ✓ Tamponature esterne in muratura a cassetta;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

14

- ✓ Copertura a tetto riportato a padiglione a due falde con manto in tegole di laterizio.

b) Rifiniture esterne

- ✓ prospetti: intonacati e tinteggiati;
- ✓ orientamento N. Ovest- S. Est.
- ✓ si accede all'immobile, dopo aver percorso un vialetto condominiale, da un cancello pedonale d'ingresso esclusivo, elettrocomandato in ferro, che si affaccia su scala esterna ad uso esclusivo che conducono all'immobile posto a quota inferiore;
- ✓ il cancello immette direttamente nella proprietà;
- ✓ la scala è rivestita in Klinker grigio e chiaro;
- ✓ armadio in muratura rivestito all'esterno con scorza di travertino e porta in ferro.

La corte esterna dell'edificio:

- ✓ è esclusiva ai condomini ed è costituita da viabilità carrabile e pedonale;

c) Rifiniture interne

cantina piano seminterrato: H variabile mt. 2,53-2,66

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Soggiorno

- pavimento in monocottura cm.35 x 35;
- pareti intonacate e tinteggiate in parte coibentate ed in parte rivestite con elementi in scorza in pietra;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- banco cucina in muratura rivestita con ceramiche 10x10;

Cucina tinello

- pavimento in gres porcellanato cm.50 x 30;
- angolo cottura rivestito con piastrelle in klinker cm.30x30 - h = 1,50;
- pareti intonacate e tinteggiate in parte coibentate ed in parte rivestite con elementi in scorza in pietra;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

camera con bagno

- pavimento in monocottura cm.35 x 35;
- pareti intonacate e tinteggiate in parte coibentate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

bagno

- pavimento in ceramica cm.33x17;
- rivestimento in ceramica 20x20- h = m 1,92;
- porta ingresso in legno scorrevole;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

WC

- pavimento in klinker cm.20x20;
- rivestimento in ceramica 20x20- h = m 1,92;
- porta ingresso in legno scorrevole;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale

Camera

- pavimento in monocottura cm.35 x 35;
- pareti intonacate e tinteggiate in parte coibentate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porta basculante in lamiera zincata.

Locale tecnico interno

- pavimento in monocottura cm.35 x 35;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- porta ingresso a soffietto.

Caratteristiche:

si rileva:

- che gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con vetrocamera protette;
- che le chiusure non sono presenti;
- che il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;
- che gli infissi interni sono in legno;
- che i davanzali e le copertine sono in pietra di travertino;

si rileva

- ✓ È dotata di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico,
- ✓ È dotata di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati con caldaia a gas;
- ✓ È dotata di una stufa a biomassa posta nel soggiorno;
- ✓ È dotata di impianto ACS con pannello solare;

L'immobile è servito da:

- Servizio di nettezza urbana;
- Fornitura gas città;
- Energia elettrica;

Esposizione

un unico lato a Nord ovest gli altri sono aderenti ad altre u.i.u.;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è rilevata, agli atti, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

L'immobile non è abitabile ai sensi del DM 05/07/1975 e s.m.i.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- u) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- v) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile **risulta, a sopralluogo:**

occupato dai proprietari esegutati e famiglia: Xxxx xxx e Xxxx Nicolae.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- w) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- x) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

All'odierna esegutata:

- ✓ il bene pignorato è pervenuto attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre:

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 10/11/2000 Fg.11 p.la 862 subb.15-28	Zzzzz zzz nato a C.F. Atto L per la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà Yyyyy yyy nata a C.F.: Roma S.r.l. con sede in Roma Via Cosimo Giustini n.9 P.IVA L per la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà; Kkkk kkk nato ad il 1 Cod.Fisc. per i diritti di usufrutto vitalizio pari alla 1/2 Wwww www nata ad A Cod.Fisc. per i diritti di usufrutto vitalizio pari alla 1/2	di Assegnazione Notaio Farinaro Paolo rep.135061/20793 del 20/10/2000 - trascritto a Roma 2 il 10/11/2000 al Reg.Gen. n.43383-Reg.Part. n.28494; da potere 03533401000
Dal 19/01/2007 Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Zzzzz zzz nato a C.F. Atto di Rinuncia per i diritti di usufrutto Farinaro Paolo rep. pari a 1/2 Yyyyy yyy nata a C.F.; potere Wwww www L per i diritti di usufrutto pari a 1/2	Usufrutto-Donazione e Divisione Notaio 210304/30876 del 19/01/2007-trascritto a Roma 2 il 22/12/2004 al R.Gen. n. 45579-R.Part. n. 29618 da nata ad Amatrice in 29/06/1925 Cod.Fisc. MRRNNA25H69A258D
Dal 26/07/2007 Fg.11 p.la 862 subb. 507-508	Zzz Xxx (ora Xxxx xxx) nata in il giorno, codice fiscale BRS 26.07.2007, Rep. Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà	"atto di compravendita" Notaio Mattiangeli Alessandro del 109463/42355, trascritto a Roma 2 al Reg. Gen. N. 61505 ed al Reg. Part. Al n. 30726 del 31/07/2008; da potere Yyyyy yyy e Zzzzz zzz

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

17

✓ si rileva continuità nelle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- y) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- z) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento Fg.11 p.lla 862 subb. 507-508	Amco Asset Management Company con sede in Napoli Cod.Fisc. 05828330638	Atto Giudiziario Tribunale di Velletri rep. 1022/23 del 09/03/2023 trascritto a Roma 2 il 24/03/2023 al n. 11148 di formalità c.to Xxxx xxx già Zzz Xxx
Iscrizione ipoteca volontaria Fg.11 p.lla 862 subb. 507-508	Monte Paschi di Siena con sede in Siena Cod. fisc.: 00884060526	Atto Concessione a garanzia mutuo fondiario Notaio Mattiangeli Alessandro del 26.07.2007, Rep. 109464/42356, trascritto a Roma 2 il 31/07/2007 al Reg. Gen. n. 61506 ed al Reg. Part. al n.18378 c.to Zzz Xxx ora Xxxx xxx

Oneri di cancellazione

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- aa) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- bb) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile suindicato sito in Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri 14B, per effetto del PRG approvato con Deliberazione di G.R. n. 1426 del 27/04/1976 e successiva variante generale P.R.G. (P.U.G.C.) adottata con Delibera di CC. n.22 del 28 Giugno 2007, ricade:

in PRG

"ART. 40 Zona B1: Città contemporanea- Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali"

Ing. Nando Mastrostefano

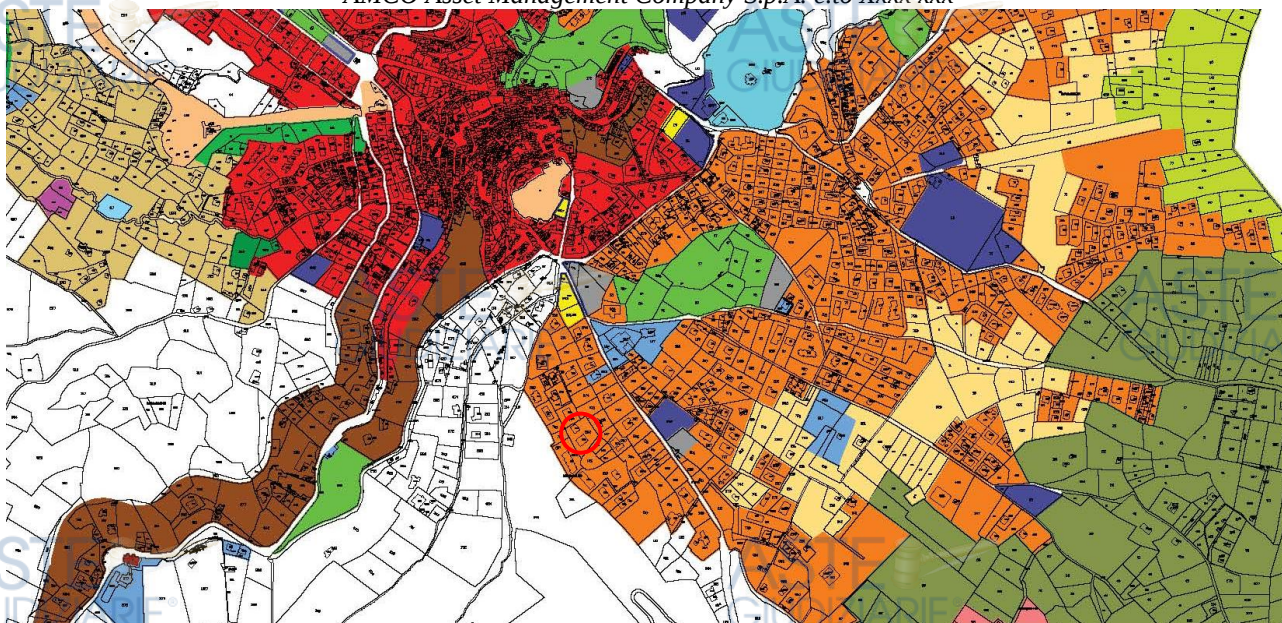
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

18



1. All'interno dei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici. 2. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 9: A. Abitative; B. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; C. Servizi; D. Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere"; E. Parcheggi non pertinenziali. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 11. È attribuito l'indice di edificabilità EF di 0,1 mq/mq e stabilito l'appezzamento minimo di edificazione in 1000 mq, DC minima 10 m, DS minima 15 m, DE minima 20 m, altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati, IP minima 75%, DA pari 40 alberi per ettaro, DAR pari a 40 arbusti per ettaro. 3. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II. 4. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle sole unità immobiliari già edificate alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio. Per gli interventi di frazionamento è ammesso il limite minimo di 100 mq di SUL per singola unità immobiliare.

in PTPR

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

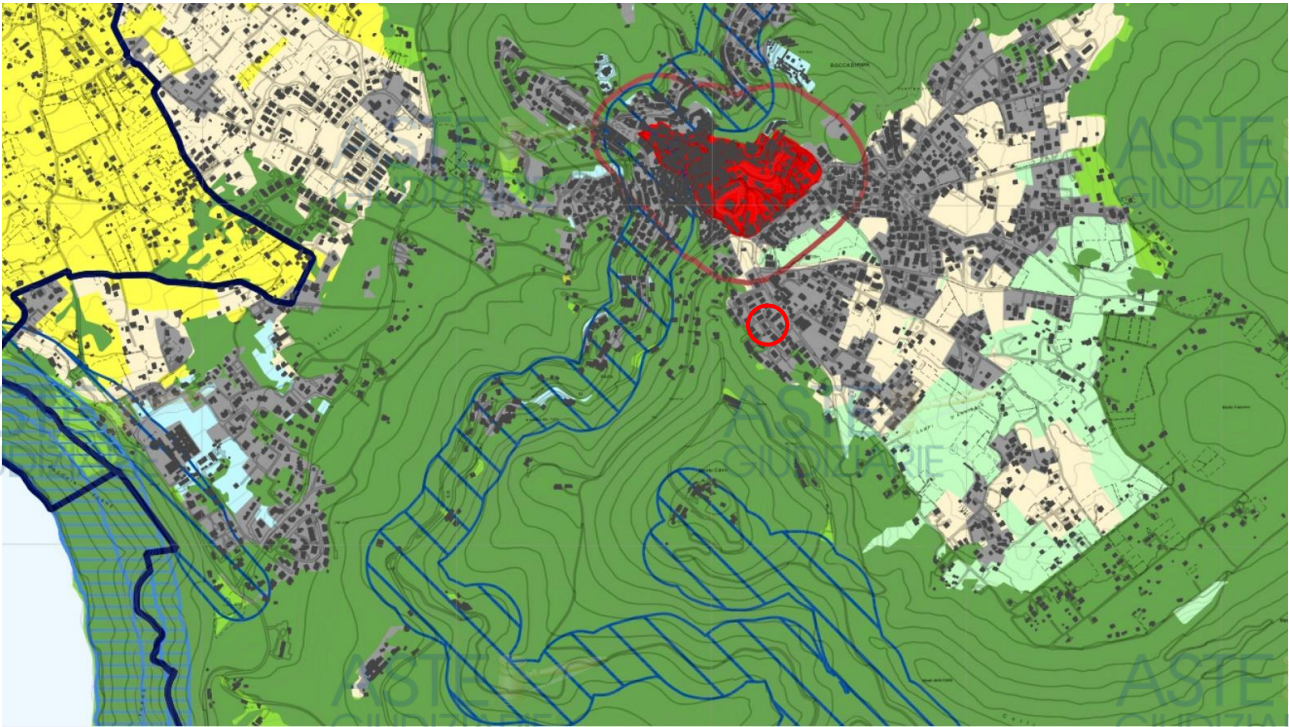
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

19

Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani



1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.

Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni

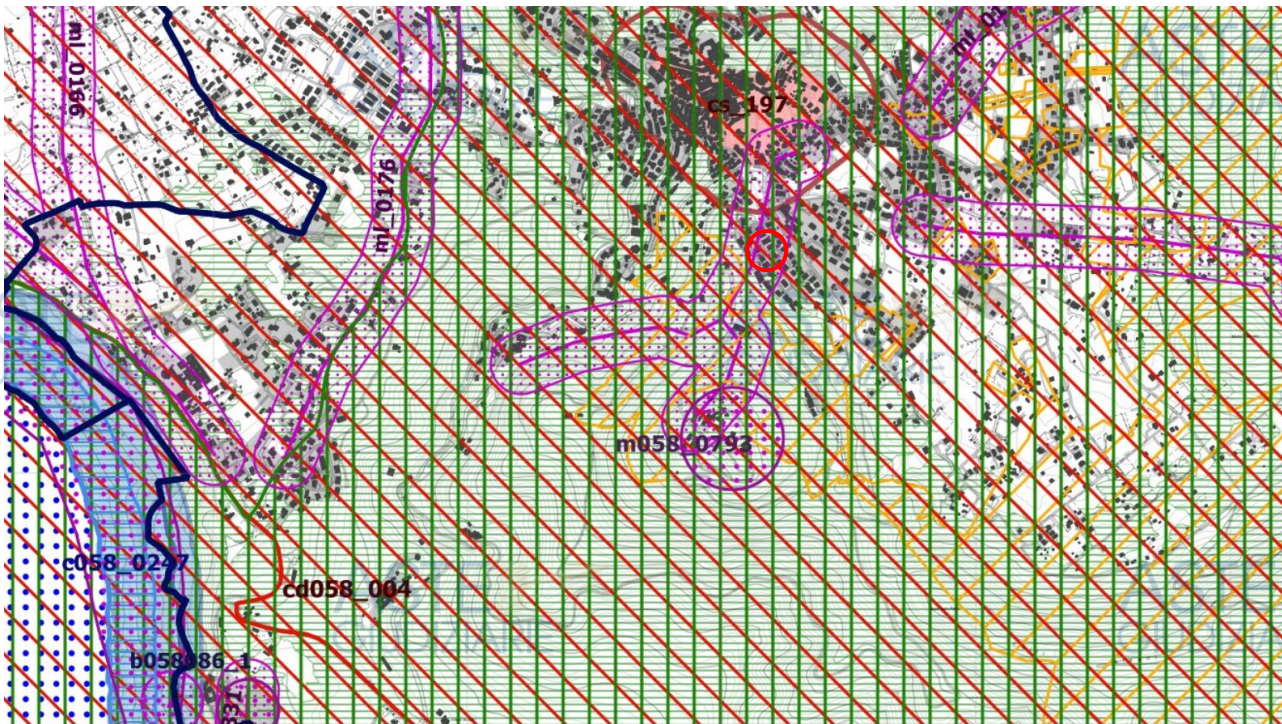
Ing. Nando Mastrostefano
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

20

all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

TAV. B

Area di notevole interesse pubblico ai sensi:



a) art.8 lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24/1998 e ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

21

provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma, definitivamente validati nell'ambito delle attività di copianificazione previste nel protocollo d'intesa sottoscritto l'11 dicembre 2013, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000 e 1:5.000.

3. I beni di cui al comma 1 sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. Le perimetrazioni contenute nel PTPR, costituiscono, al termine della procedura approvativa, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice.

4. Per le aree individuate graficamente nella Tavola B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.

5. I repertori contengono, inoltre, la segnalazione di eventuali provvedimenti giurisdizionali relativi ai beni di cui al comma 1, assunti, ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso sono modificate le perimetrazioni delle Tavole B solo ove la graficizzazione risulti possibile e univoca.

6. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.

7. Le presenti norme disciplinano le ipotesi in cui può trovare applicazione la previsione dell'articolo 143, comma 4, lettera b), a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTPR, individuando nell'allegato S alle norme le aree gravemente compromesse e degradate per le quali se ne propone l'applicazione.

8. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.

9. Resta ferma la specifica disciplina dettata ai sensi dell'articolo 140, comma 2, del Codice dai provvedimenti emanati successivamente all'adozione del PTPR di cui all'allegato A6 alla Tavola B.

b) art.38 protezione dei parchi e delle riserve naturali;

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

22

3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.

4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

180

5. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette.

6. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, i piani delle aree naturali protette si conformano o adeguano alle prescrizioni del PTPR, ai sensi dell'articolo 66, entro due anni dalla sua approvazione.

7. Quale norma di coordinamento di cui all'articolo 145 del Codice, fino all'approvazione dei nuovi piani o delle varianti di adeguamento di cui all'articolo 66 e comunque per un periodo non superiore a due anni dalla data di approvazione del PTPR, per le aree interessate dai piani d'assetto approvati alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR di seguito elencati, si applica la disciplina di tutela contenuta nel relativo piano d'assetto approvato: a) Parco regionale urbano di Aguzzano – Accordo di programma 09/03/1995 e Ord. Sindaco di Roma n. 277 del 15/05/1995; b) Parco naturale regionale di Monte Orlando – legge regionale 27/01/1996, n. 49; c) Parco naturale regionale dei Monti Simbruini - DCR n. 587 del 27/10/1999 e DCR n. 106 dell'08/05/2002; d) Parco naturale regionale dei Monti Lucretili - DCR n. 612 del 2/02/2000; e) Parco naturale regionale del Pineto – legge regionale 24/11/1997, n. 43 e DCR n. 672 del 01/03/2000; f) Riserva naturale regionale dell'Insugherata - DCR n. 27 del 12/07/2006

c) art.42 protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree, gli ambiti ed i beni, puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto, già individuati dai PTP come adeguati dal PTPR, con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche di Stato in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

23

4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.

5. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3, lettera a), le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle Tavole B; tali beni comprendono: a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, di cento metri; b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche o documentarie ovvero da esplorazione di superficie, seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico, e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di cento metri lineari; c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono; d) le aree costituite da ampie porzioni di territorio connotate come meritevoli di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

6. Per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari, e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3, lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela: a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato; b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico; c) è obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato; d) nei beni, e relative fasce di rispetto, di cui al presente comma, è comunque vietata l'installazione di cartelloni ed altre strutture per mezzi pubblicitari, salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, ed è fatto obbligo, nei nuovi strumenti

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

24

urbanistici attuativi, di prevedere, ove possibile, l'eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

7. Per le aree di cui al comma 3, lettera b), individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, nel rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al comma 6, lettere a), b), c) e d).

8. In tutti i "paesaggi" individuati dal PTPR, nelle aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza riguardano in particolare attività di: • protezione: con la realizzazione di staccionate in legno, recinzioni, coperture dirette e indirette, sia provvisorie che definitive, con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi, arbusti e siepi, movimenti di terra, realizzazione di schermature arboree; • recupero: con interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fino alla demolizione ed eventuale ricostruzione, eliminazione di superfetazioni; • accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, e di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci; • ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno e realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni; • valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità, nonché dei parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.

9. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica, si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui all'articolo 59. 186 10. In tutti i Paesaggi individuati dal PTPR, ove cogenti, per i beni di interesse archeologico tutto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

cc) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;

dd) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'edificio nel quale si ubica l'immobile pignorato è stato edificato, nel 2016 e come rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa è stata legittimata urbanisticamente, in virtù di:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

25

➤ Concessione Edilizia n. 31 rilasciata in data 07/06/1990 dal Comune di Rocca di Papa;

➤ Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 02/11/1993 dal Comune di Rocca di Papa;

Successivamente, in data 31/05/2004 al prot. N. 012017, è stata depositata:

- domanda di condono edilizio prot. n. 012017 del 31/05/2004 con la quale si chiedeva cambio di destinazione d'uso dell'immobile eseguito da cantina a superficie residenziale per la superficie autorizzata come cantina: sup. utile mq 27,00.

Il sottoscritto esperto ritiene che la sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 326/2003 per la modifica della destinazione d'uso da cantina a residenza non possa essere concessa, ai sensi del comma 27 lettera d) che recita:

" le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."

L'immobile è soggetto al:

- a) vincolo del Parco dei Castelli Romani art. 38 NTA che al vincolo per i BB.AA.PP. (art.38 NTA);
- b) vincolo dei Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni (art.8 NTA);
- c) vincolo della Protezione zone di interesse archeologico (art.42 NTA)

il CTU confronta il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati e evidenzia abusi edilizi che costituiscono variazione essenziale e più precisamente:

- a) Mutamento di destinazione d'uso;
- b) Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;
- c) Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

ee) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;

ff) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

L'immobile pignorato è parte di Amministrazione Condominiale amministrato da Roberto Intoppa

Millesimi di proprietà

- a) Tabella A (edifici A-B) App.to int.7 mill.mi 22,80;
- b) Tabella A edificio B- App.int.7 mill.mi 45,80

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Canone condominiale:

- a) appartamento int.7 = € 57,00;

Oneri da versare

il condominio vanta alcuni crediti nei confronti dell'immobile pari ad € 1.202,78 maturati a seguito dell'approvazione dei bilanci condominiali anni:

- a) ◦ Conguagli anni 2018-2021 è pari ad € 725,73
b) ◦ Conguaglio anno 2022 è di € 55,27
c) ◦ Recupero spese legali 364,78
d) ◦ Preventivo anno 2023 è di € 57,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- e) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
f) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto e precisamente:

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri 14B, edificio B, precisamente:

Cantina al piano S1 int.7 organizzata ad abitazione popolare, composta da soggiorno, cucina, camera con wc, camera con bagno, locale caldaia, con annessa corte e locale deposito.

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Concessione Edilizia n. 31 rilasciata in data 07/06/1990 dal Comune di Rocca di Papa;
➤ Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 02/11/1993 dal Comune di Rocca di Papa;

Non si ritiene possibile che possa essere accolta la richiesta di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 al prot. 012017 circa il mutamento di destinazione d'uso di circa mq 27,00 di superficie utile da cantina a residenziale.

La verifica urbanistica ha rilevato i seguenti abusi:

- a) Mutamento di destinazione d'uso;
b) Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;
c) Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine;

per cui l'immobile pignorato risulta composto da:

- a) una porzione, urbanisticamente legittima, di immobile destinato a cantina dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
b) una porzione, senza titolo abilitativo, di immobile dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte a circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri. Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è occupato dal proprietario esecutato e dal coniuge.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità sufficiente.

L'immobile non può considerarsi abitabile ai sensi del 05/07/1975 e s.m.i.

STIMA

L'area su cui insiste l'immobile pignorato in Rocca di Papa ha accesso in Via Vecchia di Velletri 14B e sono serviti da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotto comunale, fognature comunali, elettricità); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato) sono reperibili nella prossimità.

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente:

- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Area monitoraggio valutazione

Rocca di Papa – Via Vecchia di Velletri 14B



Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

28

Valori OMI**Quotazioni vendita e locazione**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROCCA DI PAPA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA - CAMPI DI ANNIBALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6,3
Box	NORMALE	650	950	L	3,3	4,8
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	5	7,5

Valori Borsino immobiliare**Vendite****Quotazioni Immobiliari di Zona**


Quotazioni
Abitazioni & Ville


Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto


Quotazioni
Locali & Capannoni


Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.compec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.itweb. www.ingegneriamastrostefano.it

29


Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,95	Euro 3,95	Euro 4,95	

Consistenza di rilievo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina adibita residenza	45,73 mq	58,13 mq	0,60	34,88 mq		2,27-2,60 m	Piano S1
Corte 10%		5,81 mq	0,10	0,58 mq			Piano S1
Corte 2%		7,90 mq	0,02	0,16 mq			Piano S1
Totale superficie convenzionale:				35,62 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				35,62 mq			

Consistenza valutabile

Il sottoscritto esperto procede alla valutazione dell'immobile nella sua parte urbanisticamente legittima sia nella superficie che nella destinazione d'uso

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina autorizzata	30,47 mq	35,35 mq	0,60	21,21 mq		2,27-2,60 m	Piano S1
Corte 10%		3,54 mq	0,10	0,35 mq			Piano S1
Corte 2%		20,12 mq	0,02	0,40 mq			Piano S1
Totale superficie convenzionale:				21,96 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				21,96 mq			

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **R_n** per un saggio **r_c** che definiremo saggio di capitalizzazione **V_m = R_n / r_c**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili in condizioni normali di abitazione civile:

OMI: €/mq 4,3 - €/mq 6,3 da cui valore medio €/mq mese 5,3

Borsino Immobiliare: €/mq 3,39 - €/mq 5,59 da cui valore medio €/mq mese 4,49

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

30

Il canone mensile per un immobile dalle caratteristiche e dalle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese $[(5,30+4,49) / 2] \times \text{mq } 21,96 = \text{€/mese } 107,49$

considerando che l'immobile ha le rifiniture di una residenza e che l'edificio di cui fa parte che l'u.i.u. è in buone condizioni si applica un coefficiente pari a 1,30 per cui avremo:

€/mese $107,49 \times 1,30 = \text{€/mese } 139,75$ che si arrotonda ad €/mese 150,00.

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	2,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	10,00%

IMU

Considerando che chi compra questo tipo di immobile lo compra come pertinenza per sé e per la propria famiglia lo si può ritenere esente da IMU

per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese

$(\text{€ } 150,00 \times 12 \text{ mensilità}) - (\text{€ } 1.800,00 \times 10\%) =$

$\text{€ } 1.800,00 - \text{€ } 180,00 = \text{€ } 1.620,00$; (reddito netto).

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2023, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI: $[12 \times (\text{€ } 4,30 + 6,30) / (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.500,00)] = 5,09\%$

Borsino quotazioni: $[12 \times (\text{€ } 3,39 + 5,59) / (\text{€ } 966,00 + \text{€ } 1.610,00)] = 4,18\%$

Saggio medio $= (5,09\% + 4,18\%) / 2 = 4,635\%$

Valore immobile $= \text{Reddito netto} / \text{rc} = \text{€ } 1.620,00 : 4,635\% = \text{€ } 34.951,46$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

per $K1 = 1$; $K2 = 0$ (piano seminterrato)

da cui avremo $(1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

OMI = €/mq 1.000,00 + (€/mq 1.500,00 - €/mq 1.000,00) x 0,25 = **€/mq 1.125,00**

Borsino Immobiliare = €/mq 966,00 + (€/mq 1.610 - €/mq 966,00) x 0,25 = **€/mq 1.127,00**

Valore medio di mercato

$(€/mq 1.125,00 + €/mq 1.127,00) / 2 = \text{€/mq } 1.126,00$

considerando che l'immobile ha le rifiniture di una residenza e che l'edificio di cui fa parte che l'u.i.u. è in buone condizioni si applica un coefficiente pari a 1,30 per cui avremo:

€/mq 1.126 x 1,30 = €/mq 1463,80 che si arrotonda ad €/mq 1.464,00 (valore di mercato unitario nella stima sintetica);

per cui avremo:

mq 21,96 x €/mq 1.464,00 = **€ 32.149,44** da cui

(€ 34.951,46 + € 32.149,44) : 2 = € 33.550,45

A detrarre: oneri condominiali = € 1.202,78

Oneri di ripristino dello stato dei luoghi = € 3.000,00

Le detrazioni sono compensate per l'uso delle parti abusive dall'attualità al momento che l'amministrazione comunale provvederà alla ordinanza di demolizione, per cui la detrazione sarà pari ad € 1.202,78 (oneri condominiali) da cui avremo:

€ 33.550,45 - € 1.202,78 = € 32.347,67 (valore più probabile di mercato).

Il valore più probabile di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 32.347,67 che si arrotonda ad € 32.000,00 (Trentaduemila).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Bene N° 1 Cantina organizzata ad abitazione popolare sita in Comune di Rocca di Papa via Vecchia di Velletri 14B edificio B al piano Seminterrato, int.7, così costituita:

- c) porzione di immobile urbanisticamente legittima dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;
- d) porzione senza titolo abilitativo dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte alla sup. di circa mq 14,00;

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri.

Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto vendita in quanto i beni pignorati non sono divisibili;

Il CTU fa presente di aver rilevato i seguenti abusi:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

32

a) *Mutamento di destinazione d'uso;*

b) *Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;*

c) *Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine;*

Il CTU ritiene che gli abusi commessi non possano essere sanati in quanto l'immobile è soggetto al:

1. *vincolo del Parco dei Castelli Romani art. 38 NTA che al vincolo per i BB.AA.PP. (art.38 NTA);*

2. *vincolo dei Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni (art.8 NTA);*

3. *vincolo della Protezione zone di interesse archeologico (art.42 NTA)*

e per cui pur avendo presentato in data 31/05/2004 al prot. N. 012017 domanda di condono edilizio con la quale si chiedeva cambio di destinazione d'uso dell'immobile esecutato da cantina a superficie residenziale per la superficie autorizzata come cantina.

sono soggetti al comma 27 lettera d) art.32 l. 326/2003 che recita:

" le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici."

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

L'immobile non può considerarsi abitabile ai sensi del 05/07/1975 e s.m.i.

Non si rilevano altre particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 10/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

ELENCO ALLEGATI:

N°01 Documentazione Fotografica;
N°02 Foto aerea;
N°03 Verbale di sopralluogo;
N°04 Atto Notaio A. Mattiangeli rep.109463/2007;
N°05 Atto Notaio P. Farinaro rep.135061/2000;
N°06 Atto Notaio P. Farinaro rep.210304/2007
N°07 n. 1 Tavole di Rilievo;
N°08 n.1 tavola degli abusi
N°09 Estratto di mappa catastale;
N°10 Elaborato Planimetrico
N°11 n.1 Elenco immobili;
N°12 Visura storica catastali all'attualità;
N°13 Appartamento Planimetria catastale;

N°14 Stralcio Tavola di P.R.G.;
N°15 Stralcio PTPR Tav. A;
N°16 Stralcio PTPR Tav. B;
N°17 Norme PTPR Art.28;
N°18 Norme PTPR Art.38;
N°19 Norme PTPR Art.8;
N°20 Norme PTPR Art.42;
N°21 Concessione edilizia n.31/1990;
N°22 Concessione edilizia n. 24/1993;
N°23 Richiesta condono edilizio prot. 012017/2004;
N°24 Stralcio Progetto allegato alla Concessione edilizia.
N°25 Millesimi ed Oneri Condominiali;
N°26 Invio CTU alle parti;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

33

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

Lotto unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Rocca di Papa, Via Vecchia di Velletri 14B, edificio B, precisamente:

Cantina al piano S1 int.7 organizzata ad abitazione popolare, composta da soggiorno, cucina, camera con wc, camera con bagno, locale caldaia, con annessa corte e locale deposito.

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- *Concessione Edilizia n. 31 rilasciata in data 07/06/1990 dal Comune di Rocca di Papa;*
- *Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 02/11/1993 dal Comune di Rocca di Papa;*

Non si ritiene possibile che possa essere accolta la richiesta di condono edilizio presentata in data 31/05/2004 al prot. 012017 circa il mutamento di destinazione d'uso di mq 27,00 di superficie utile da cantina a residenziale.

La verifica urbanistica ha rilevato i seguenti abusi:

- d) *Mutamento di destinazione d'uso;*
- e) *Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;*
- f) *Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine;*

da cui l'immobile pignorato risulta composto da:

- c) *una porzione, urbanisticamente legittima, di immobile destinato a cantina dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00;*
- d) *una porzione, senza titolo abilitativo, di immobile dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte a circa mq 14,00;*

il tutto censito al NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 862, sub. 508, categoria A/4, vani 2,5, classe 2, piano S1, graffato con sub 507, sup. catastale mq 38, R.C. € 94,25; confinante con subb. 9-10-11 salvo altri. Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è occupato dal proprietario esecutato e dal coniuge.

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità sufficiente.

L'immobile non può considerarsi abitabile ai sensi del 05/07/1975 e s.m.i.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 32.000,00 (trentaduemila/00) valore più probabile di mercato"

10/12/2023

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano



Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

34

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO DI VENDITA**

Bene n.1		Prezzo a base d'asta € 32.000,00	
Ubicazione:	Cantina- Rocca di Papa (RM) –Via Vecchia di Velletri n.14B – edificio B –piano S1-int. N.7		
Diritto reale:	Piena proprietà dell'esecutato	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Forzatamente censita come Abitazione popolare Fg 11 p.la 862 subb. 508 – 507 ctg. A4- classe 2, 2,5 vani - sup. cat.le 38 mq – escluso esterno mq 30 R.C. € 94,25;	Consistenza raggiunti	Sola Parte legittima 21,96 mq Con Parte abusiva 35.62 mq
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idoneo all'uso.		
Descrizione:	L'immobile è sito in Rocca di Papa (RM), Via Vecchia di Velletri 14/B -Edificio B int.7; Immobile in edificio pluripiano e plurifamiliare. Porzione di fabbricato che si distribuisce su 4 livelli: piano S1-Terra-1° e 2° piano Si rileva che ➤ l'immobile pignorato: ✓ è ubicato in Via Vecchia di Velletri, all'altezza del civico n. 14/B, edificio B, Piano S1, int.7; ✓ è situato in zona periurbana a media densità residenziale; ✓ è servito da opere di urbanizzazione primaria, ed opere di urbanizzazione secondaria; ✓ si accede all'immobile percorrendo un vialetto pedonale che dal piazzale antistante gli edifici A e B, adibito a parcheggio condominiale, conduce ad un cancello in ferro che consente l'accesso alla piccola corte costituita da ampia scala, alla fine della quale un portone consente l'accesso alla abitazione. ✓ L'immobile è confinante con subb.11, 10, 9, salvo altri; L'immobile: ✓ È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico, ✓ È dotato di impianto riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas; ✓ È dotato di uno split con inverter nel soggiorno; ✓ E' dotato di una stufa a biomassa; si rileva: - che gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con vetrocamera; - che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato; - che gli infissi interni sono in legno tamburato: alcuni scorrevoli, altri a soffietto; - che i davanzali e le copertine sono in travertino; - che l'ingresso alla corte è realizzato con cancello in ferro con dispositivo elettrico di apertura. L'immobile comunque non ha i requisiti dell'abitabilità ai sensi del DM 05/07/1975 e s.m.i.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità gli immobili sono occupati, dalla proprietaria esecutata e famiglia:		
Regolarità Urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Concessione Edilizia n. 31 rilasciata in data 07/06/1990 dal Comune di Rocca di Papa; ➤ Concessione Edilizia n. 24 rilasciata in data 02/11/1993 dal Comune di Rocca di Papa; Non si ritiene possibile che possa essere accolta la richiesta di condono edilizio richiesto in data 31/05/2004 al prot. 012017 circa il mutamento di destinazione d'uso di circa mq 27,00 di superficie utile da cantina a residenziale. La verifica urbanistica rileva, quindi, i seguenti abusi: a) Mutamento di destinazione d'uso; b) Ampliamento con struttura realizzata su area a giardino;		

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.compec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.itweb. www.ingegneriamastrostefano.it

35

	c) Ampliamento realizzato con eliminazione dell'intercapedine; da cui l'immobile pignorato risulta composto da; a) una porzione, urbanisticamente legittima, di immobile destinato a cantina dalla superficie lorda di circa mq 35,00 con annessa corte dalla sup. di circa mq 24,00; b) una porzione, senza titolo abilitativo, di immobile dalla superficie lorda di mq 23,00 che riduce la corte a circa mq 14,00; ➤ Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile; ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.
Vincoli-Servitù pubbliche-superficie	✓ Non ha rilevato sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ✓ Non ha rilevato la presenza di usi civici;
Vincoli ed oneri condominiali	✓ L'immobile pignorato è parte di Amministrazione Condominiale amministrato da Roberto Intoppa ✓ Millesimi di proprietà ✓ Tabella A (edifici A-B) App.to int.7 mill.mi 22,80; ✓ Tabella A edificio B- App.int.7 mill.mi 45,80 ✓ Canone condominiale: ✓ appartamento int.7 = € 57,00; ✓ Oneri da versare ✓ il condominio vanta alcuni crediti nei confronti dell'immobile pari ad € 1.202,78 maturati a seguito dell'approvazione dei bilanci condominiali anni: ✓ • Conguagli anni 2018-2021 è pari ad € 725,73 ✓ • Conguaglio anno 2022 è di € 55,27 ✓ • Recupero spese legali 364,78 ✓ • Preventivo anno 2023 è di € 57,00

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.compec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.itweb. www.ingegneriamastrostefano.it

36