



ASTE GIUDIZIARIE.IT TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 144/17 del R.G.E.

promossa da

Unicredit Spa

Codice fiscale: 00348170101

contro



1



CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049 Velletri (RM) - Piazza Cantori II, 37 - Tel. 06 96411220
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PONTECORVI IRIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a9b86d4f0d4ae6600atfca9b9f03598





SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	5
Bene N° 2 – Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	5
Bene N° 3 – Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	6
Bene N° 4 – Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 – Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	7
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	7
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	7
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 – Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	7
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	8
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	8
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	8
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	8
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	8
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 – Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	8
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	9
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	10
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	11
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	11
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	11
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	11





Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	11
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	12
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	12
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	13
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	13
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	13
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	14
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	14
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	14
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	14
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	15
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	15
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	16
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	16
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	16
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	17
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	17
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	17
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	18
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	18
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	18
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	18
Normativa urbanistica.....	18





Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	18
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	19
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	19
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	7
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	19
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8.....	22
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	22
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1.....	25
Bene N° 2 - Corte ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8,.....	25
Bene N° 3 - Depandance ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	25
Bene N° 4 - Locale deposito ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT.....	7
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 06 96411220
Pubblica pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Piazza Cairolì, 37 - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 10/07/17, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/17 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1
- **Bene N° 2** – Corte ubicato a Velletri(RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8,
- **Bene N° 3** – Dependance a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT
- **Bene N° 4** – Locale deposito a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare composto da un villino principale, dependance, locale deposito, con annessa corte esterna, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 1.040,00 mq catastali.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

Villino unifamiliare, sito nel Comune di Velletri (RM), località Poggi d'Oro, Via delle Terme di Caligola n° 6-8, posto sul versante degradante S-O, che dalle alture del Monte Artemisio giunge sulla S.S.7 Via Appia.

La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi, con verde privato a tipologia estensiva, posta a circa tre chilometri dal Comune di Genzano di Roma e nove chilometri dal centro del Comune di Velletri, all'interno del perimetro del parco regionale dei castelli romani.

La proprietà ha due ingressi, uno principale ubicato su Via delle Terme di Caligola al numero di civico 6 con cancello pedonale: da qui attraverso una scala in muratura si raggiunge la corte pavimentata posta a quota - 3,00 mt circa dal piano stradale, ove è posta l'entrata all'abitazione e alla dependance; l'altro secondario, posto immediatamente dopo il primo, al numero di civico 8, costituito da un cancello carrabile ad apertura manuale superato il quale, attraverso il lastrico solare della dependance, si accede ad un scala che conduce anch'essa alla corte sottostante.

Il villino unifamiliare disposto su due livelli oltre il sottotetto, con annessa corte esterna, è composto al piano terra da corridoio, due camere, di cui una con bagno, disimpegno, wc, due locali ripostiglio, portico (parzialmente chiuso) con accesso sul giardino e locale tecnico; al piano primo da ingresso,

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049, Velletri (RM) - Piazza Cairolì, 37 - Tel. 07 96411220
E-mail: iris.pontecorvi@pec.archrm.it - PEC: i.pontecorvi@pec.archrm.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





pranzo, cucina con ripostiglio, soggiorno, studio, wc, lavanderia; il sottotetto da due camere, bagno, disimpegno, soggiorno, cucina, in assenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Il piano terra ed il sottotetto sono adibiti ad abitazione, diversamente la planimetria catastale d'impianto del 1951, indicava come destinazione "deposito" il terra, mentre non riportava l'esistenza di un sottotetto.

Il villino risulta edificato in epoca anteriore al 1967, ma per le motivazioni riportate nel paragrafo "regolarità edilizia", non è possibile confermarne la regolarità edilizia ed urbanistica rispetto al primo Regolamento edilizio del Comune di Velletri del 1929, anche se si può assentire che trattasi di "vetusta realizzazione".

La porzione di corte graffiata al villino (part.lla 429) è di 335,00 mq catastali al lordo dell'area di sedime del fabbricato.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

La corte, distinta in catasta al foglio 57, part.lla 958, sub 1, (Cfr. all. n° 9), per una superficie complessiva coperta e scoperta di 705,00 mq catastali, presenta configurazione regolare con andamento digradante: il dislivello massimo, considerando quale quota di riferimento il piano stradale (0,00) risulta essere decrescente di ml - 10,00 circa con andamento verso il confine S-O.

La corte parte pavimentata, parte a giardino, è sistemata a terrazzamenti sorretti da muretti collegati da scale in muratura; sul terreno è ubicato un forno a legna con struttura in muratura.

BENE N° 3 - DEPENDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

La dependance, sviluppantesi al solo piano primo, è composta da due camere soppalcate con bagno; l'altezza utile al di sotto del soppalco è di circa 2,00 mt. Il piano di copertura del fabbricato, lastrico solare a livello stradale, è utilizzato come posto auto, custodito da cancello carrabile al numero di civico 8. L'immobile risulta difforme dalla situazione in itinere di definizione al Comune di Velletri.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Il locale ad uso deposito, disposto al solo piano primo, è composto da un vano antistante adibito a depositi attrezzi, mentre la parte addossata alla recinzione veniva usata come locale riserva acqua.

Il piano di copertura, lastrico solare a livello della sede stradale, è utilizzato come posto auto custodito da un cancello in ferro carrabile al numero di civico 6.

Per la migliore descrizione degli immobili si rimanda alla tavola di rilievo (cfr. all. n° 10).



**LOTTO UNICO**

Il lotto, costituisce un unico compendio immobiliare, è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1
- **Bene N° 2** - Corte ubicato a Velletri(RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8
- **Bene N° 3** - Depandance a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT
- **Bene N° 4** – Locale deposito a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare composto da un villino principale, dependance, locale deposito, con annessa corte esterna, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 1.040,00 mq catastali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv. Michela Del Monaco, (Cfr. all. n°1).

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Vedi Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Vedi Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Vedi Bene N°1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

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

- (proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (proprietà 1/1)



CTU Iris Pontecorvi Architetto





L'immobile è pervenuto alla sig.ra, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma del 01/07/1985, rep. 12485/5056, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Velletri, in data 25/07/1985 ai nn. 1955 reg. part. e 2698 reg. gen. (Cfr. all. n°2).

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

La proprietà, lotto unico, confina con Via delle Terme di Caligola, particella 374, particella 363, salvo altri o se variati confini.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al paragrafo "Confini" Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al paragrafo "Confini" Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al paragrafo "Confini" Bene N°1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

Per le motivazioni riportate nel successivo paragrafo "regolarità edilizia", le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella planimetria catastale di impianto del 1951. Il computo delle superfici è eseguito in conformità della situazione urbanistica in corso di definizione al Comune di Velletri e della planimetria d'impianto, ne consegue l'esclusione dal computo del sottotetto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano





Abitazione	72,90 mq	96,26 mq	1,00	96,26 mq	2,80	P1
Deposito	62,60 mq	96,26 mq	0,60	57,76 mq	2,80	PT
Locale tecnico (caldaia)	9,57 mq	11,24 mq	0,25	2,81 mq	2,70÷2,33	PT
Portico	17,29 mq	21,02 mq	0,35	-7,36 mq		PT
Corte - (part.lla 429)	217,00 mq	217,00 mq	0,10	21,70 mq		
Totale superficie convenzionale:				185,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,89 mq		

La superficie, della porzione di corte graffata al villino, è calcolata al netto dell'area di sedime del fabbricato stesso.

Il calcolo della superficie omogeneizzata del piano terra è stato eseguito attraverso un coefficiente definito dallo scrivente tenuto conto di tutti quei fattori che lo caratterizzarono.

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

I beni pignorati costituiscono un unico compendio immobiliare, pertanto la superficie commerciale della corte, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, viene ragguagliata a quella dell'abitazione principale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	644,00 mq	644,00 mq	0,1	64,40 mq		
Totale superficie convenzionale:				64,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,40 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).



**BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT**

Per il computo della superficie ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

La superficie commerciale del bene viene "ragguagliata" a quella dell'abitazione principale.

Il computo delle superfici è eseguito in conformità della situazione urbanistica in corso di definizione al Comune di Velletri, si rimanda al successivo paragrafo "regolarità edilizia".

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Depandance	14,16 mq	20,42 mq	1	20,42 mq	3,40 ÷ 2,00 mt	PT
Portico	8,85 mq	11,96 mq	0,35	4,19 mq		PT
Totale superficie convenzionale:				24,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,61 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

La superficie commerciale del locale deposito viene "ragguagliata" a quella dell'abitazione principale.

Le superfici sono state computate in conformità della situazione urbanistica in corso di definizione al Comune di Velletri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	8,56 mq	12,96 mq	0,25	3,24 mq		PT
Totale superficie convenzionale:				3,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,24 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).



**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito n°12 posto dal GE non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPENDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	57	429			A7	2	8 vani	Tot. 201 m ²	€. 681,72	T-1	si

L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°7-8).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene così come censito nella banca dati del catasto.

L'immobile risulta volturato correttamente all'attuale proprietà; occorre invece presentare istanza per variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma.

Il rilievo ha evidenziato interventi eseguiti in difformità alle planimetrie depositate in catasto.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le eventuali e necessarie variazioni catastali.



**BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8,**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	958	1								

L'immobile, BCNC, è accatastato, si allega visura ed elaborato planimetrico (Cfr. all. n°7-9).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene così come censito nella banca dati del catasto.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le eventuali variazioni catastali, inclusa variazione toponomastica.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	57	958	2		A/4	2	2,5 vani	28 m ²	€. 103,29	T	

L'immobile è accatastato, si allega visura, planimetria catastale ed elaborato planimetrico (Cfr. all. n°7-8-9).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene così come censito nella banca dati del catasto.

L'immobile risulta volturato correttamente all'attuale proprietà; occorre invece presentare istanza per variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma.

Il rilievo ha evidenziato interventi eseguiti in difformità alle planimetrie depositate in catasto.

Variazioni catastali

CTU Iris Pontecorvi Architetto





Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie ed eventuali variazioni catastali.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	57	958	3		C/2	6	11 m ²	20 m ²	€. 20,45	T	

L'immobile è accatastato, si allega visura, planimetria catastale ed elaborato planimetrico (Cfr. all. n°7-8-9).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene così come censito nella banca dati del catasto.

L'immobile risulta volturato correttamente all'attuale proprietà; occorre invece presentare istanza per variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie ed eventuali variazioni catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

Il fabbricato si presenta all'esterno, nel suo complesso, in cattivo stato di manutenzione; l'abitazione all'interno in discrete/buone condizioni.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

La corte si trova in scarso stato di manutenzione.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

L'immobile si trova all'esterno in scarso stato di conservazione, da mantenere; all'interno in discrete condizioni; nel locale bagno sono presenti fenomeni di condensa.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Il locale deposito, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Non si é a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPENDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- Strutture portanti in muratura;
- Pareti esterne intonacate al grezzo e tinteggiate, da mantenere;
- Copertura a tetto con struttura portante in legno e manto di tegole in laterizio;
- Infissi esterni in legno con grate in ferro e/o persiana alla romana.

Il fabbricato, come comunicatomi in sede di sopralluogo, è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario, di riscaldamento autonomo a gas con bombolone interrato, fossa imhoff per lo smaltimento delle acque reflue.

Caratteristiche interne del bene pignorato

- ✓ *Piano primo – (Sommaria descrizione)*

Il piano primo, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento degli ambienti principali in cotto 30 x 30 cm circa;
- Scala di collegamento (PT-P1) con struttura portante in legno;
- Cucina con termocamino e pavimentazione in cotto 14 x 18 cm circa;
- Infissi interni in legno;
- Locale wc, corredato di lavabo, con pavimento in monocottura 20 x 20 cm circa (nel disimpegno antistante, allo stato grezzo, non sono montati i telai e le porte);
- Terrazzo chiuso, parte con struttura in legno ed ampie vetrate adibito a studio, parte con muratura adibito a lavanderia.

- ✓ *Piano terra – (Sommaria descrizione)*

Il piano terra, presenta le seguenti caratteristiche interne:





- Intonaci del tipo tradizionale con pareti degli ambienti tinteggiate;
 - Pavimento degli ambienti principali in cotto;
 - Scala di collegamento (PT-P1) con struttura portante in legno;
 - Soffitti nelle camere con travature in legno a vista;
 - Infissi interni in legno;
 - Bagno a servizio della camera, dotato di vasca idromassaggio, doppio lavabo, bidè e wc, con pavimentazione in cotto 25 x 25 cm circa, e piccolo ripostiglio;
 - Locale wc, cieco, corredato di lavabo, doccia, bidè e wc, con pavimento e rivestimento in monocottura 33 x 33 cm, con controsoffitto;
 - Locali ripostiglio con pavimentazione in cotto e/o monocottura;
 - Portico, in parte chiuso con struttura in legno e vetri.
- ✓ *Piano sottotetto - (Sommaria descrizione)*

Il piano sottotetto, adibito ad abitazione in assenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Copertura a tetto, a due falde inclinate, con struttura portante in legno a vista;
- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento degli ambienti principali in cotto 30 x 30 cm circa;
- Infissi interni in legno di abete;
- Bagno dotato dei principali impianti igienici, con pavimentazione in marmo 30 x 30 cm circa.

Il piano terra ed il sottotetto sono adibiti ad abitazione, diversamente la planimetria catastale d'impianto del 1951, indicava come destinazione "deposito" il terra, mentre non riportava l'esistenza di un sottotetto.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

La corte parte pavimentata, parte a giardino, è sistemata a terrazzamenti sorretti da muretti collegati da scale in muratura; sul terreno è ubicato un forno a legna con struttura in muratura.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche esterne, in dettaglio:

- Struttura portante in muratura e solaio in latero-cemento;
- Copertura piana, con lastrico solare pavimentato;
- Pareti esterne intonacate e/o con mattoni pieni in laterizio faccia vista;
- Infissi esterni in legno con grate in ferro e/o persiana;

All'esterno del fabbricato è presente una pergola in legno.

Il fabbricato, come comunicatomi in sede di sopralluogo, è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario, di riscaldamento autonomo a gas con bombolone interrato, fossa imhoff per lo smaltimento delle acque reflue.

**Caratteristiche interne del bene pignorato**

- ✓ Piano terra- (Sommaria descrizione)

Il piano terra, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Camere con soppalco realizzato con struttura portante in legno - l'altezza utile al di sotto del soppalco è di circa 2,00 mt;
- Pareti tinteggiate e/o con rivestimento in scorza di pietra;
- Pavimentazione in gres 60 x 30 cm circa;
- Locale bagno dotato dei principali impianti igienici con pavimentazione e rivestimenti in gres 60 x 30; sulle pareti sono presenti fenomeni di condensa.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Il locale deposito, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in muratura;
- Solaio in ferro e tavelloni;
- Pavimento in terra;
- Pareti interne sbruffate al grezzo;

il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Il locale è sprovvisto di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

L'immobile è abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia, giusto verbale di sopralluogo (Cfr. all. n°5).

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.



CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 0761/96411220
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1985 al 10/03/2017	nato a il C.F. proprietà (1/1).	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma	01/07/1985	12485	5056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	25/07/1985	2698	1955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pignoramento trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Velletri, in data **01/09/2017** al numero 765 di formalità.

Vista la relazione preliminare del professionista incaricato, a cui si rimanda:

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

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene n°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene n°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Vista la relazione preliminare dell'esperto nominato, ed effettuate le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/06/2018 che si allegano (Cfr. all. n° 3), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a VELLETRI il 11/03/2016
Reg. gen. 1164 - Reg. part. 159
A favore di Banca di Roma Spa
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a VELLETRI il 10/03/2017
Reg. gen. 1060 - Reg. part. 765
A favore di Unicredit Spa
Contro

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

La proprietà, come comunicatomi dal Tecnico Comunale, ricade in Zona G6 "Verde privato diffuso" del PRG vigente.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo paesaggistico:

- Beni d'insieme c), d), giusto D.M. "Comprensorio dell'Artesimio" del 14/02/1959, ai sensi dell'art.136 Dlvo 42/04 - art. 8 NTA PTPR;

e ricadono all'interno dell'Area protetta del Parco Regionale dei Castelli Romani.



**BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8**

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Lo scrivente, in data 02/01/2018 e 03/01/2018, provvedeva ad inviare a mezzo pec istanza di accesso agli atti al Comune di Velletri, Ufficio Sanatoria ed Ufficio Edilizia privata.

Successivamente, il tecnico comunale, mi comunicava che dalle ricerche effettuate negli archivi comunali, non è emerso nessun titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto.

Dall'esame dei documenti esibitimi, risulta quanto segue:

1. Licenza edilizia n°67/151 approvata in data 13/06/1967, per la "costruzione di una lavanderia per uso familiare - accessorio" (Bene N°3), da realizzarsi all'interno della proprietà del richiedente. Nella planimetria ubicativa della tavola di progetto, approvata con parere favorevole dall'Ufficio tecnico, è riportata l'area di sedime del villino che viene indicato come "edificio esistente"; (Cfr. all. n° 12).
Ne risulta che nel 1967 il Comune di Velletri autorizzava la costruzione di una lavanderia per uso familiare a "carattere accessorio" da realizzarsi all'interno della proprietà dove il villino veniva dichiarato come "edificio esistente", si presume pertanto che la lavanderia fosse a servizio diretto di quest'ultimo.
2. Domanda di Condonò edilizio ai sensi della L.47/85, pervenuta al protocollo del Comune di Velletri in data 21/03/1986 prot. n. 12125, (Cfr. all. n° 13), per opere eseguite abusivamente all'interno della proprietà, tra le quali "la **realizzazione di speroni** per il consolidamento della muratura lungo il lato maggiore della casa a valle (villino), nella cui parte alta veniva costruita una copertura con conseguente **formazione di portici e terrazzo a livello** nella parte superiore; chiusura del perimetro sul lato minore a nord-ovest adibito a **locale termico**"; la domanda di condono edilizio è in itinere di definizione e da completare. A corredo della domanda di condono è stata depositata in data 10/04/1986 denuncia di variazione al catasto di Roma n° 192/F, (Cfr. all. n° 14), nella quale sono riportate anche le planimetrie del villino, ove si evidenziano gli abusi descritti (speroni, portici, primozzo, locale termico) per i quali si chiedeva la sanatoria.





Da successive ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo del Catasto di Roma, per il villino risulta:

3. Planimetria catastale di impianto, redatta a seguito di accertamento e classamento eseguito dall'ufficio tecnico erariale di Roma direttamente sui luoghi in data 28/05/1951. Dall'accertamento è stato rilevato un fabbricato ad uso abitazione su due piani T-1°, composto al piano primo di quattro vani utili oltre un bagno e terrazzo, e numero tre locali deposito ubicati, per esclusione, al piano sottostante, (Cfr. all. n° 11).

In base alla documentazione reperita ed elencata è emerso che il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1967.

Il primo regolamento Edilizio del Comune di Velletri **tuttavia obbligava fin dal 1929 il rilascio di autorizzazioni** per l'edificazione di nuove costruzioni anche nell'Agro del paese.

Dalla ricerche eseguite non sono emersi elementi probatori che conducano a dichiarare con certezza che la costruzione del villino sia ante '29, anche se si può affermare che trattasi di "vetusta realizzazione".

Per quanto sopra, lo scrivente non ha elementi di prova necessari a confermare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in oggetto.

Il bene espropriato sarà quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, *l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il CTU ha potuto verificare e confrontare il rilievo dello stato attuale con gli unici elaborati esistenti che si configurano con la:

- Planimetria catastale di impianto in data 28/05/1951;
- Denuncia di variazione presentata in catasto in data 10/04/1986 al n° 192/F, allegata alla domanda di condono L. 47/85, (rispetto del termine di realizzazione degli abusi).

Il confronto ha rilevato i seguenti ulteriori abusi, in particolare:

✓ **Piano terra:**

- a) cambio di destinazione d'uso da locale deposito a residenziale (la planimetria catastale di impianto del 1951 indicava come destinazione "deposito" il piano terra);
- b) chiusura parziale del portico, di cui alla domanda di condono;
- c) realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano primo;
- d) diversa distribuzione interna.



✓ **Piano primo:**

- e) ampliamento per una superficie utile di circa 10,00 mq, sul prospetto est, per la realizzazione di un locale d'ingresso ed un locale cucina;
- f) chiusura del terrazzo, sul prospetto a valle, di cui alla domanda di condono L. 47/85, e realizzazione di uno studio ed un locale lavanderia;
- g) ampliamento, sul prospetto sud del fabbricato, per la realizzazione di un vano scala di collegamento con il piano sottotetto, costruito in parte a chiusura del terrazzo a valle;
- h) realizzazione nel sottoscala di un locale disimpegno, un wc ed un ripostiglio;
- i) modifica della sagoma e dei prospetti;
- j) diversa distribuzione interna;
- k) realizzazione di una scala interna all'abitazione, di collegamento con il piano terra.

✓ **Piano sottotetto.**

La planimetria catastale d'impianto del 1951, stesa dall'Ufficio tecnico erariale a seguito di operazioni di rilevamento sui luoghi, non riporta l'esistenza di un sottotetto.

Quest'ultimo non è rappresentato altresì, nella denuncia di variazione in data 10/04/1986 n° 192/F a corredo della domanda di condono L. 47/85, e nelle planimetrie in banca dati al NCEU presentate in variazione in data 06/07/1994.

Alla luce di quanto sopra si presume che lo stesso, non avesse le caratteristiche, in termini di requisiti minimi di altezza, volume, luce e ricambi d'aria, tali da essere oggetto di classamento, e che pertanto siano stati realizzati i seguenti interventi in difformità:

- l) trasformazione del sottotetto con opere edilizie in abitazione, con quota perimetrale interna all'imposta della falda pari ad 1,60 mt circa ed altezza utile al colmo posta a circa 2,85 ml, composto allo stato di due camere, bagno, disimpegno, soggiorno e cucina, in assenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Gli abusi di cui ai precedenti punti a), b), e), f) g), ed h), i), l) non appaiono sanabili, in quanto difformi dalla situazione urbanistica in corso di definizione al Comune di Velletri, non ricorrendo altresì le condizioni previste dall'art. 167 del D.lgs 42/04 e smi. Occorrerà pertanto procedere alle demolizioni ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Per le restanti difformità, - *in quanto e se regolarizzabili fatte salve le superiori determinazioni degli organi competenti*, - qualora fosse confermata la regolarità edilizia del villino, ovvero che la costruzione sia ante '29, occorrerà presentare in seguito una pratica edilizia a sanatoria ai sensi del testo unico dell'edilizia, previo parere favorevole degli Enti tutori dei vincoli sovracomunali.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per le demolizioni e la remissione in pristino dello stato dei luoghi e per gli interventi ai sensi delle NTC in vigore; per la definizione della domanda





di condono edilizio in itinere e da completare; per l'eventuale presentazione della pratica edilizia a sanatoria ai sensi del testo unico dell'edilizia incluse tutte le sanzioni, le indennità risarcitorie, ed ogni altro onere si rendesse necessaria, senza nulla a pretendere.

- ✓ Non è presente l'autorizzazione allo scarico.

Per la domanda di condono presentata in data 21/03/1986 prot. n. 12125, di cui al punto 2), si rimanda nel dettaglio a quanto riportato successivamente per il Bene N°3.

Resta comunque, salvo ed impregiudicato ogni accertamento degli organi competenti in ordine ad altri requisiti di legge per il rilascio e/o il diniego della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e smi

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Sulla corte distinta insiste un forno a legna in muratura, per il quale, insieme ad altri interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio, è stata presentata al Comune di Velletri in data 21/03/1986 prot. n. 12125, Domanda di Condono edilizio ai sensi della L.47/85.

La domanda è in itinere di definizione e da completare, si rimanda nel dettaglio a quanto riportato successivamente per il Bene N°3.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Dall'esame dei documenti esibiti dal Tecnico Comunale dell'Ufficio Edilizia e Condono, per il fabbricato, risulta quanto segue:

- 1) Licenza edilizia n°67/151, pratica n. 8434, rilasciata in data 13/06/1967 dal Sindaco del Comune di Velletri per la *"costruzione di una lavanderia per uso familiare (accessorio)"* con progetto approvato dall'ufficio tecnico in data 13/03/1967- (Cfr. all. n°13); comunque si precisa che dall'esame della pratica edilizia è risultato mancante il parere del Ministero dei Beni Culturali, (Cfr. all. n° 12).
- 2) Domanda di Condono edilizio ai sensi della L.47/85, pervenuta al protocollo del Comune di Velletri in data 21/03/1986 prot. n. 12125, corredata di numero due MOD. 47/85-B, MOD. 47/85-R, relazione tecnica costruttiva, atto notorio, documentazione fotografica, denuncia di





variazione depositata all'Ufficio tecnico erariale di Roma in data 10/04/1986 con il n° 192/F, versamento oblazione, (Cfr. all. n° 13), per le seguenti opere, come descritte nella relazione tecnica:

- **cambio di destinazione d'uso del locale lavanderia in dependance;**
- *realizzazione di un locale adibito a riserva acqua e deposito attrezzi, con vasca per presa acqua;*
- *forno a legna con piccola legnaia;*
- *speroni per il consolidamento della muratura lungo il lato maggiore della casa a valle (villino), nella cui parte alta veniva costruita una copertura con conseguente formazione di portici e terrazzo a livello nella parte superiore; chiusura del perimetro sul lato minore a nord-ovest per adibirlo a locale impianto termico.*

Dalla documentazione disponibile agli atti del Comune di Velletri lo stato edilizio/urbanistico dell'immobile è quello sopra rappresentato.

La domanda di condono siundicata è in itinere di definizione e da completare con la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Velletri con nota prot. 32068 del 15/11/2011 (Cfr. all. n°13), e precisamente:

- *Relazione tecnica sulle opere eseguite ante e post-operam a firma di un tecnico abilitato;*
- *Dupliche copia planimetrie catastali con attestazione di conformità alle originali ed allegato stralcio catastale ubicativo, il tutto in unica copia o elaborato grafico completo di cartografia in duplice copia;*
- *Attestazione di pagamento diritti istruttoria e segreteria ;*
- *Autocertificazione inesistenza procedimenti penali per abusivismo relativi al fabbricato in condono;*
- *Perizia giurata;*
- *Certificato di idoneità statica depositato allo sportello unico per l'edilizia;*
- *Autocertificazione a chiarimento dell'epoca di realizzazione delle diverse porzioni abusive;*
- *Schema calcolo oblazione ed oneri concessori con relativi versamenti;*
- *Richiesta Nulla Osta degli Enti tutori dei vincoli sovra comunali;*

e con ogni altro atto necessario.

Il rilascio della concessione a sanatoria è subordinato alla :

- a) verifica da parte dell'Ufficio Condono della documentazione presentata/da presentare, agli eventuali congruagli a titolo di oblazione ed oneri concessori, ai fini dell'accertamento della sanabilità delle opere;
- b) acquisizione del parere favorevole dell' Ente preposto alla tutela del vincolo, Soprintendenza per per i beni architettonici e paesaggistici, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ed al pagamento dell'Indennità risarcitoria.





Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri, per la definizione della domanda di sanatoria suindicata: spese tecniche, documentazione integrativa, documentazione per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, diritti di segreteria ed istruttoria, conguaglio oblazione ed oneri concessori ed interessi legali, indennità risarcitoria, variazioni catastali, eventuali e varie, ed ogni altro onere necessario per il rilascio della concessione senza nulla a pretendere

Resta salvo ed impregiudicato ogni accertamento degli organi competenti in ordine ad altri requisiti di legge per il rilascio e/o il diniego della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e smi.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il CTU ha potuto verificare e confrontare il rilievo dello stato attuale dell'immobile con la denuncia di variazione presentata in catasto in data 10/04/1986 al n° 192/F, allegata alla domanda di condono L. 47/85, in data 21/03/1986 prot. n. 12125.

Lo stato attuale, per il rispetto del termine di realizzazione degli abusi, così come previsto dalla Legge n. 47/85, deve trovare corrispondenza con quanto contenuto e rappresentato nella denuncia di variazione..

Il confronto ha rilevato i seguenti ulteriori abusi, in particolare:

- chiusura del portico e realizzazione di una stanza con soppalco, aumento della volumetria e della superficie utile, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

L'abuso, in difformità della situazione in corso di definizione al Comune di Velletri, non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla demolizione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente alla domanda di condono ed alla contestuale denuncia di variazione in data 10/04/1986 n° 192/F.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri, per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, e per gli interventi ai sensi delle NTC in vigore.

- ✓ Non è presente l'autorizzazione allo scarico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione.



CTU Iris Pontecorvi Architetto



**BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT**

Il locale deposito è riportato tra gli interventi abusivi di cui alla Domanda di Condono edilizio ai sensi della L.47/85, presentata al Comune di Velletri in data 21/03/1986 prot. n. 12125.

La domanda di condono è in itinere di definizione e da completare, si rimanda nel dettaglio a quanto riportato successivamente per il Bene N°3.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT-P1**

Non è costituito alcun condominio. I beni costituiscono un unico compendio immobiliare composto da un villino principale, dependance, locale deposito, con annessa corte esterna, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 1.040,00 mq catastali.

BENE N° 2 - CORTE UBICATO A VELLETRI(RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - DEPANDANCE A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO A VELLETRI (RM) - VIA DELLE TERME DI CALIGOLA 6-8, PT

Si rimanda al Bene N°1.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati costituiscono un unico compendio pignorato, lo scrivente pertanto ha ritenuto procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

- **Bene N° 1 - Villino ubicato a Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1**

Villino unifamiliare, sito nel Comune di Velletri (RM), località Poggi d'Oro, Via delle Terme di Caligola n° 6-8, posto sul versante degradante S-O, che dalle alture del Monte Artemisio giunge sulla S.S.7, via Appia. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi, con verde privato a tipologia estensiva, posta a circa tre chilometri dal Comune di Genzano di Roma e nove chilometri dal centro del Comune di Velletri, all'interno del perimetro del Parco regionale dei castelli romani.

La proprietà ha due ingressi, uno principale ubicato su Via delle Terme di Caligola al numero di civico 6, con cancello pedonale, l'altro secondario al numero di civico 8.

L'immobile disposto su due livelli oltre il sottotetto, con annessa corte esterna, è composto al piano terra da corridoio, due camere, di cui una con bagno, disimpegno, wc, due locali ripostiglio, portico (parzialmente chiuso) con accesso sul giardino e locale tecnico; al piano primo da ingresso, pranzo, cucina con ripostiglio, soggiorno, studio, wc, lavanderia; il sottotetto da due camere, bagno, disimpegno, soggiorno, cucina, in assenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Il piano terra ed il sottotetto sono adibiti ad abitazione, diversamente la planimetria catastale d'impianto del 1951, indicava come destinazione "deposito" il piano terra, mentre non riportava l'esistenza di un sottotetto.

Il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1967, ma per le motivazioni riportate nel paragrafo "regolarità edilizia", non è possibile confermarne la regolarità urbanistica rispetto al primo regolamento edilizio del Comune di Velletri del 1929.

Il fabbricato allo stato risulta difforme dalla situazione in itinere di definizione al Comune di Velletri ed alla planimetria catastale di impianto del 1951.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 429, Categoria A/7

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

- **Bene N° 2 – Corte ubicato a Velletri(RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8**

La corte, distinta in catasto al foglio 57, particella 958, sub 1, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 705,00 mq catastali, presenta configurazione regolare con andamento digradante: il dislivello massimo, considerando quale quota di riferimento il piano stradale (0,00) risulta essere decrescente di ml – 10,00 circa con andamento verso il confine S-O.

La corte parte pavimentata, parte a giardino, è sistemata a terrazzamenti sorretti da muretti collegati da scale in muratura; sul terreno è ubicato un forno a legna in muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 1, BCNC

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

- **Bene N° 3 - Depandance a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT**

L'immobile, sviluppantesi al solo piano terra, è composta da due camere soppalcate con bagno; l'altezza utile al di sotto del soppalco è di circa 2,00 mt. Il piano di copertura, lastrico solare posto a livello stradale, è utilizzato come posto auto custodito da cancello in ferro carrabile al civico numero 8.





Il fabbricato è stato realizzato con Licenza edilizia n°67/151, rilasciata in data 13/06/1967 per la "costruzione di una lavanderia per uso familiare"; successivamente in data 21/03/1986 prot. n. 12125 è stata presentata Domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85, per cambio di destinazione d'uso del locale lavanderia in dependance, la domanda è in itinere di definizione e da completare.

L'immobile risulta difforme dalla situazione in itinere di definizione al Comune di Velletri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 2, Categoria A/4

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

- **Bene N° 4 - Locale deposito a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT**

Il locale ad uso deposito, disposto al solo piano terra, è composto da un vano antistante adibito a deposito attrezzi, mentre la parte addossata alla recinzione veniva usata come locale riserva acqua. Il piano di copertura, lastrico solare posto a livello stradale, è utilizzato come posto auto, custodito da un cancello in ferro carrabile.

Per l'immobile è stata presentata in data 21/03/1986 prot. n. 12125, Domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85, in itinere di definizione e da completare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 3, Categoria C/2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 06 96411220

00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 06 96411220
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate) e Borsino immobiliare, verificando le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Valori Aggiornati al 2° SEMESTRE 2017

Comune: VELLETRI (RM)

Zona: SUBURBANA/ ZONA EXTRA URBANA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia prevalente: VILLE E VILLINI

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.150,00;
- Max €/mq 1.650,00.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - BORSINO IMMOBILIARE

Valori Aggiornati al LUGLIO 2018

Comune: VELLETRI (RM)

Zona: PERIFERICA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia prevalente: VILLE ED ABITAZIONI

Valore di mercato (€/mq):

- 2° fascia €/mq 1.203,00;
- Fascia media €/mq 1.403,00;
- 1° fascia €/mq 1.604,00;

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

I valori rilevati presso gli operatori specializzati, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si attestano sui valori minimi OMI.



CTU Iris Pontecorvi Architetto





Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore Medio OMI (1.150,00+1.650,00/2) pari ad €/mq 1.400,00.

Le quotazioni OMI sono riferite però ad unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo.

Per quanto sopra al valore assunto si applicherà un coefficiente che tenga conto delle effettive caratteristiche del subject, come descritte nei precedenti paragrafi, definendo la qualità dei beni, in particolare:

- ✓ Coefficiente di Età, Qualità e Stato di manutenzione: 0,65

Riferimento:

Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino;

TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio;

Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi.

Pertanto avremo:

Valore di mercato = €/mq 1.400,00 x 0,65 = €/mq 910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villino unifamiliare Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola, piano PT-P1	185,89 mq			100,00	
Bene N° 2 – Corte, Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola	64,40 mq			100,00	
Bene N° 3 – Depandance Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola, piano PT	24,61 mq			100,00	
Bene N° 4 – loc. Deposito Velletri (RM) – Via delle Terme di Caligola, piano PT	3,24 mq			100,00	
Totale	278,14	910,00	€ 253.107,40	100,00	€ 253.107,40
Valore di stima:					€ 253.107,40

Valore di stima: € 253.107,40

Fatte le necessarie valutazioni economiche, tenuto conto del costo della manodopera, dei noli, della sicurezza, delle spese tecniche; eseguita la stima sommaria dei costi per gli interventi di demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto professionista, al valore di stima determinato, ha detratto una percentuale del 30 %, **che tiene conto dei seguenti oneri da sostenere:**



CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049, Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 0775 96411220
 Pubblica pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- ✓ Demolizioni e Remissione in pristino dello stato dei luoghi, per gli interventi in difformità della situazione in corso di definizione al Comune di Velletri, (Villino e Dependance), elencati nel paragrafo “regolarità edilizia”, e per gli interventi ai sensi delle Norme Tecniche Costruzioni (NTC 2018);
- ✓ Definizione delle domanda di Condonò L. 47/85, in data 21/03/1986 prot. n. 12125: spese tecniche, documentazione integrativa, documentazione per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, diritti di segreteria ed istruttoria, conguaglio oblazione ed oneri concessori, interessi legali, indennità risarcitoria, eventuali e varie ed ogni altro onere necessario per il rilascio della concessione in sanatoria, senza nulla a pretendere;
- ✓ Per le restanti difformità, - *in quanto e se regolarizzabili fatte salve le superiori determinazione degli organi competenti*, - qualora fosse confermata la regolarità edilizia del villino, ovvero che la costruzione sia ante '29: spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, indennità risarcitoria, ed ogni altro onere necessario senza nulla a pretendere;
- ✓ Variazioni catastali;
- ✓ Eventuali e varie.

La detrazione del 30% tiene conto altresì, delle limitazioni legate alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato principale.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: €. € 253.107,40

Detrazione: 30%

Valore finale di Stima = € 177.175,18 si approssima per eccesso ad €. 180.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo l'esecutata autorizzava il rilievo fotografico esterno alla proprietà; **mentre non autorizzava** quello interno all'abitazione ed alla dependance per motivi di privacy (Cfr. all. n°5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 06 96411220
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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 02/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Visure catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 10 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 11 Planimetria catastale d'impianto 1951;
- ✓ N° 12 Licenza edilizia n°67/151 in data 13/06/1967 ed allegati;
- ✓ N° 13 Domanda di Condono L. 47/85 prot. n. 12125 del 21/03/1986 ed allegati;
- ✓ N° 14 Denuncia di variazione catasto del 10/04/1986 n° 192/F.



CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
00049 Velletri (RM) - Piazza Cantoni n. 37 - Tel. 06 96411220
Pubblica-ripubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT-P1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 429, Categoria A/7
- **Bene N° 2 - Corte** ubicato a Velletri(RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 1, BCNC
- **Bene N° 3 - Depandance** a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 2, Categoria A/4
- **Bene N° 4 - Locale deposito** a Velletri (RM) - Via delle Terme di Caligola 6-8, PT
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 3, Categoria C/2

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Compendio immobiliare, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 1.040,00 mq catastali, sito nel Comune di Velletri (Rm), località Poggi d'Oro, Via delle Terme di Caligola n° 6-8, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

Villino unifamiliare, disposto su due livelli oltre il sottotetto, con annessa corte esterna, composto al piano terra da corridoio, due camere, di cui una con bagno, disimpegno, wc, due locali ripostiglio, portico (parzialmente chiuso) con accesso sul giardino e locale tecnico; al piano primo da ingresso, pranzo, cucina con ripostiglio, soggiorno, studio, wc, lavanderia; il sottotetto da due camere, bagno, disimpegno, soggiorno, cucina, in assenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Il piano terra ed il sottotetto sono adibiti ad abitazione, diversamente la planimetria catastale d'impianto del 1951, indicava come destinazione "deposito" il piano terra, mentre non riportava l'esistenza di un sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 429, Categoria A/7

Corte, per una superficie complessiva coperta e scoperta di 705,00 mq catastali, presenta configurazione regolare con andamento digradante verso il confine S-O; è presente un forno a legna con struttura in muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 1, BCNC

Depandance, sviluppantesi al solo piano terra, composta da due camere soppalcate con bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 2, Categoria A/4

Locale deposito, sviluppantesi al solo piano terra, composto da un vano antistante adibito a deposito attrezzi, mentre la parte addossata alla recinzione veniva usata come locale riserva acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 958, Sub. 3, Categoria C/2

La proprietà, confina con Via delle terme di Caligola, particella 374, particella 363, salvo altri o se variati confini.

Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il villino risulta edificato in epoca anteriore al 1967, ma per le motivazioni riportate nel paragrafo “regolarità edilizia”, non è possibile confermarne la regolarità edilizia ed urbanistica rispetto al primo Regolamento edilizio del Comune di Velletri del 1929.

Il villino allo stato risulta difforme dalla planimetria catastale di impianto del 1951.

Il fabbricato adibito a dependance, è stata edificato in forza della L. E. n°67/151 per la costruzione di una “lavanderia ad uso familiare”. Successivamente in data 21/03/1986 è stata presentata Domanda di condono ai sensi della L.47/85, prot. n. 12125, per cambio di destinazione d’uso da locale “lavanderia” in “dependance”.

L’istanza di condono includeva anche i seguenti abusivi - costruzione locale deposito e forno in muratura; - speroni di consolidamento lato ovest villino, portici, terrazzo a livello e locale termico.

La suindicata Domanda di condono edilizio L. 47/85, in data 21/03/1986 prot. n. 12125, è **in itinere di definizione e da completare a cura e spese dell’aggiudicatario.**

Il rilascio della concessione a sanatoria è subordinato alla verifica della documentazione presentata e/o da presentare ed alla acquisizione del parere favorevole dell’ Ente preposto alla tutela del vincolo.

Resta salvo ed impregiudicato ogni accertamento degli organi competenti in ordine ad altri requisiti di legge per il rilascio e/o il diniego della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e smi.

Il villino e la dependance, allo stato, risultano difformi dalla situazione in itinere di definizione al Comune di Velletri, occorrerà pertanto procede alla demolizione ed alla remissione in pristino dello stato dei luoghi **a cura e spese dell’aggiudicatario.**

Sarà cura dell’aggiudicatario provvedere sempre, a sua cura e spese, alla regolarizzazione delle restanti difformità, in quanto e se regolarizzabili fatte salve le superiori determinazione degli organi competenti, e ad effettuare anche le variazioni catastali.

Si rimanda per maggiori dettagli al paragrafo “regolarità edilizia”.

La proprietà nel complesso si trova all’esterno in scarso/cattivo stato di conservazione e manutenzione; all’interno in discrete/buone condizioni.

Si rinvia per gli aspetti di maggior dettaglio ai paragrafi precedenti.

Gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della redazione della presente perizia di stima.

L’acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d’asta € 180.000,00

