

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A.

Bologna (BO)

OLIMPIA SPV s.r.l.

Codice fiscale: 05256490268

via V.Alfieri n.1

31015 - Conegliano (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1	21

In data 09/01/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza ubicata a Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in una villa monofamiliare composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto una terza cameretta ed un bagno al piano terra e da locali magazzino posti al piano seminterrato. Intorno al piano terra è presente un portico anteriormente alla villa ed un grande terrazzo nella parte posteriore, la villa ha intorno terreni agricoli di pertinenza.

Davanti al magazzino del piano seminterrato è presente un altro portico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza ubicata a Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa. I documenti non presenti neol fascicolo sono stati integrati dal C.T.U.

TITOLARITÀ

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

- [Proprietà 1/2]

- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]

- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato e i lotti di terreno pertinenziali confinano da un lato con p.lle 117-118, da un lato con Strada Vicinale delle Volpi e da un altro lato con p.lla 215.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,98 mq	107,76 mq	1	107,76 mq	0,00 m	Terra
Portico Villino	38,00 mq	38,00 mq	0,3	11,40 mq	0,00 m	Terra
Magazzino/Cantina	104,98 mq	116,65 mq	0,20	23,33 mq	0,00 m	Seminterrato
Portico magazzino	46,52 mq	46,52 mq	0,20	9,30 mq	0,00 m	Seminterrato
Terrazzo Villino	87,84 mq	87,84 mq	0,25	21,96 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	11776,69 mq	11776,69 mq	0,04	471,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				644,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				644,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1974 al 22/02/2001		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 214 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.32.60 Reddito dominicale € 23,57 Reddito agrario € 28,62
Dal 16/05/1974 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 198 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/05/1974 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.22.10 Reddito dominicale € 9,13 Reddito agrario € 8,56
Dal 16/05/1974 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 116 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,79
Dal 30/07/1979 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 1,63
Dal 30/07/1979 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 213 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 11,64 Reddito agrario € 14,14
Dal 20/06/1980 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 212 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.30 Reddito dominicale € 12,51 Reddito agrario € 15,19
Dal 20/06/1980 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 3,09 Reddito agrario € 2,21
Dal 17/03/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 214, Sub. 501

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Rendita € 0,18 Piano T
Dal 17/03/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 214, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,59 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 214, Sub. 501 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Rendita € 172,70 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 214, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 748,86 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 19/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 19/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 501 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Rendita € 45,45 Piano T
Dal 22/02/2001 al 05/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 772 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.02 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 2,65
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 1,63
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 198 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,18
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 213 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 11,64

		Reddito agrario € 14,14
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 3,09 Reddito agrario € 2,21
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.22.10 Reddito dominicale € 9,13 Reddito agrario € 8,56
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 772 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.02 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 2,65
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008	I I I	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 212 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.30 Reddito dominicale € 12,51 Reddito agrario € 15,19
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 116 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,79
Dal 19/06/2008 al 18/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 19/06/2008 al 18/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 501 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Rendita € 45,45
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 212 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.30 Reddito dominicale € 12,51 Reddito agrario € 15,19
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 210

	Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 3,09 Reddito agrario € 2,21
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 1,63
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 213 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 11,64 Reddito agrario € 14,14
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 772 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.02 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 2,65
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.22.10 Reddito dominicale € 9,13 Reddito agrario € 8,56
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 198 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,18
Dal 19/06/2008 al 09/01/2025	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 116 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,79
Dal 18/02/2009 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 501 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Rendita € 45,45 Piano T

Dal 18/02/2009 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2025	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 501 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 Superficie catastale 105 mq Rendita € 45,45 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/01/2025	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 771, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 464,81 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	771	501		C2	2	88	105 mq	45,45 €	T	
	20	771	502		A2	2	5	128 mq	464,81 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	116				Vigneto	3	00.00.90 mq	0,65 €	0,79 €	
20	198				Canneto	2	00.01.40 mq	0,58 €	0,18 €	
20	202				Seminativo	2	00.22.10 mq	9,13 €	8,56 €	
20	210				Seminativo	4	00.17.10 mq	3,09 €	2,21 €	
20	212				Vigneto	3	00.17.30 mq	12,51 €	15,19 €	

20	211				Seminativo	4	00.12.60 mq	2,28 €	1,63 €	
20	213				Vigneto	3	00.16.10 mq	11,64 €	14,14 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nello stato di fatto sono presenti variazioni della distribuzione interna e non sono state realizzate le scale esterne che dal terrazzo scendono a piano Seminterrato e il portico davanti ai magazzini del piano S1.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma, c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere .

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono ad eccezione del portico del magazzino a piano Seminterrato che presenta gravi lesioni sulla struttura portante della tettoia prospiciente il locale magazzino, dove si può notare come una trave di sostegno abbia ceduto al centro e sia stata puntellata con mezzi di fortuna, tutti i pilastri e le travi che reggono il portico sono di conglomerato di scarsa qualità completamente eroso perimetralmente dagli agenti atmosferici fino a mettere a nudo tutti i ferri interni che risultano arrugginiti a discapito della propria funzione statica.

Anche il muro laterale che costeggia il portico presenta una lesione importante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale trattandosi di vilino isolato monofamiliare non ha quindi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: In muratura a sacco

Esposizione: La facciata principale con il portico d'ingresso è esposta a sud, la facciata posteriore con l'ingresso ai magazzini a nord i due prospetti laterali rispettivamente ad est e ovest.

Altezza interna utile: Piano terra m 2,87 - Piano S1 m.3,25

Str. verticali: muratura portante in blocchi

Solai: solai in laterocemento

Copertura: piana a terrazzo e spiovente a tetto per portico e aggetti

Manto di copertura: pavimentazione e tegole in cotto per le parti spioventi

Pareti esterne ed interne: murature e tramezzature intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: parquet in legno in ingresso sala e disimpegno, piastrelle in gres in bagno cucina e camere, pavimentazione portico in piastrelle, pavimentazione terrazzo sul retro del piano terra in cemento grezzo senza mattonelle, pavimentazione dei magazzini piano S1 in piastrelle.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, grate metalliche alle finestre

Scale: scala metallica esterna per accedere alla copertura a terrazzo del piano terra

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, Impianto termico con caldaia e termosifoni, impianto idrico funzionante

Terreno esclusivo: la villa ha al suo intorno un terreno di pertinenza di mq 11.776,69

Soffitta, cantina o simili: Il Piano Seminterrato è completamente adibito a locali cantina/magazzino

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 16/05/1974 al 05/06/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Torina Vittorio	16/05/1974	94712	10925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/08/1974	14246	
Dal 05/06/2008 al 19/06/2008		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				3848	
		Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Torina Vittorio	05/06/2008	19181	8821

Dal 19/06/2008	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	11/06/2008	34743	19838
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. Torina Vittorio	19/06/2008	19227	8862
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	23/06/2008	37131	21202
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 23/06/2008
 Reg. gen. 37132 - Reg. part. 8355
 Quota: 1/1
 Importo: € 255.000,00
 A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: Not. Torina Fabio
 Data: 19/06/2008
 N° repertorio: 19228
 N° raccolta: 8863
- Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Roma il 09/10/2017
 Reg. gen. 46406 - Reg. part. 8064
 Quota: 1/1
 Importo: € 143.772,46

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Contro

Capitale: € 1.000,00

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 9945

N° raccolta: 9717

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 48183 - Reg. part. 8464

Quota: 1/1

Importo: € 174.582,00

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Contro

Capitale: € 87.291,00

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 16/10/2017

N° repertorio: 10389

N° raccolta: 9717

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 05/06/2023

Reg. gen. 31142 - Reg. part. 21882

Quota: 1/1

A favore di OLIMPIA SPV s.r.l

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il villino con i terreni di pertinenza si trova in zona E di P.R.G. sottozona E2 "Zona per attività agricola"

Le p.lle n. 198-116-772 e parte delle p.lle n. 202-210-211-212-213 ricadono su area di "rispetto stradale inedificabile" come prescritto dagli art. n°26 e n°40 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Mentana.

Secondo la Tav. B del P.T.P.R. sono vincolate solo in parte e non su tutta la superficie le p.lle n. 210 e 211 che ricadono in zona "Aree Boscate".

Secondo la Tav. A del P.T.P.R. tutte le p.lle si trovano in zona "Paesaggio agrario di valore" ad eccezione di parte delle p.lle 210 e 211 che si trovano in "Paesaggio Naturale" (essendo classificate aree boscate in TAV B).

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mentana, inoltre, la p.lla 198 ricade in "Aree Agricole e Aree Buffer, mentre le p.lle n. 202-116-210-212-211-213 e 772 ricadono in "Aree agricole e Territorio Agricolo Tutelato - Nastri Verdi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in assenza di autorizzazioni edilizie ma è stato successivamente regolarizzato attraverso il rilascio, da parte del Comune di Mentana, della Concessione Edilizia in Sanatoria n°848 del 22/06/1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile nel suo stato di fatto non risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata in quanto presenta rispetto ad essa delle variazioni di distribuzione interna su entrambi i piani, variazioni in alcune aperture sia di dimensioni che di posizione, non è mai stata realizzata la scala esterna che doveva collegare il terrazzo del piano terra al piano sottostante ed è stato invece realizzato un portico non autorizzato davanti ai locali magazzino del piano S1 ad oggi fatiscente e pericolante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali trattandosi di villino monofamiliare isolato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza ubicata a Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi
Il bene pignorato consiste in una villa monofamiliare composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto una terza cameretta ed un bagno al piano terra e da locali magazzino posti al piano seminterrato. Intorno al piano terra è presente un portico anteriormente alla villa ed un grande terrazzo nella parte posteriore, la villa ha intorno terreni agricoli di pertinenza. Davanti al magazzino del piano seminterrato è presente un altro portico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 771, Sub. 501, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 771, Sub. 502, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 116, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 198, Qualità Canneto - Fg. 20, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 210, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 212, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 211, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 213, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 634.503,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere Sanabili:

Le opere che possono essere sanate sono quelle relative alla diversa distribuzione interna, alla mancata realizzazione delle scale esterne e alla variazione di alcune aperture.

Le suddette opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia possono essere sanate attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria .

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Mentana per la S.C.I.A. in Sanatoria € 200,00

Sanzione per S.C.I.A in Sanatoria € 1000,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Parcella Tecnico abilitato per redazione pratica di richiesta di Abitabilità non ancora rilasciata € 1.250,00

Totale Spese sanabili € 4.950,00

TOTALE SPESE € 4.950,00

Opere non Sanabili:

Il portico realizzato davanti ai magazzini del piano S1 risulta privo di qualsiasi autorizzazione e non sanabile oltre ad essere fatiscente e pericolante pertanto va demolito.

Per la demolizione dei fabbricati ed il trasporto del materiale di risulta presso discarica autorizzata si stima una spesa pari ad € 7.937,00

TOTALE SPESE € 7.937,00

TOTALE SPESE OPERE SANABILI E NON SANABILI

€ 12.887,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l' intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall' Agenzia delle Entrate.

Le consistenze sono così calcolate considerando come se il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

Superficie Commerciale Totale 644,82 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come

l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valore medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona E2 - "Suburbana - Tor Lupara/Santa Lucia/Le Molette/Cerqueta":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 1200 €/mq valore massimo 1800 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 947,00/mq ad un massimo di €.1521,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 1073,50 €/mq

Valore max = 1660,50 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1367,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla

possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Mentana che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato, il piano Terra ad uso abitativo è in un buono stato di manutenzione a differenza dei magazzini posti a Piano Seminterrato e del portico davanti a questi ultimi che sono in un cattivo stato di manutenzione;

si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

essendo nel caso specifico l'affaccio su zone di verde privato, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$?VUA = VOM?_{medio} * Coef.differenziazione =$

$= 1367,00 * (0,9 * 0,8 * 1) = 984,24$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

$VUA = 984,00 \text{ €/mq}$

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM = VUA * Superficie Commerciale = 984,00 \text{ €/mq} * 644,82 \text{ mq} = 634.502,88$

Valore di mercato = € 634.503,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€ 634.503,00 (euro seicentotrentaquattromilacinquecentotre/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 571.052,70 (euro cinquecentosettantunomilacinquantadue/70) ad un massimo di

€ 697.953,30 (euro seicentonovantasettemilanovecentocinquantatre/30) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/05/2025.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Villino con magazzini e terreno agricolo di pertinenza
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 634.503,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 571.052,70
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 12.887,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 558.166,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e delle somme per sanare/demolire opere abusive
Bene N° 1 - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi	644,82 mq	984,00 €/mq	€ 634.503,00	100,00%	€ 558.166,00
Valore di stima:					€ 558.166,00

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

Tivoli, li 31/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza ubicata a Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi

Il bene pignorato consiste in una villa monofamiliare composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto una terza cameretta ed un bagno al piano terra e da locali magazzino posti al piano seminterrato. Intorno al piano terra è presente un portico anteriormente alla villa ed un grande terrazzo nella parte posteriore, la villa ha intorno terreni agricoli di pertinenza. Davanti al magazzino del piano seminterrato è presente un altro portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 771, Sub. 501, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 771, Sub. 502, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 116, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 198, Qualità Canneto - Fg. 20, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 210, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 212, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 211, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 213, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il villino con i terreni di pertinenza si trova in zona E di P.R.G. sottozona E2 "Zona per attività agricola" Le p.lle n. 198-116-772 e parte delle p.lle n. 202-210-211-212-213 ricadono su area di "rispetto stradale inedificabile" come prescritto dagli art. n°26 e n°40 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Mentana. Secondo la Tav. B del P.T.P.R. sono vincolate solo in parte e non su tutta la superficie le p.lle n. 210 e 211 che ricadono in zona "Aree Boscate". Secondo la Tav. A del P.T.P.R. tutte le p.lle si trovano in zona "Paesaggio agrario di valore" ad eccezione di parte delle p.lle 210 e 211 che si trovano in "Paesaggio Naturale" (essendo classificate aree boscate in TAV B). Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mentana, inoltre, la p.lla 198 ricade in "Aree Agricole e Aree Buffer, mentre le p.lle n. 202-116-210-212-211-213 e 772 ricadono in "Aree agricole e Territorio Agricolo Tutelato - Nastri Verdi".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta con magazzini e terreno di pertinenza			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Strada vicinale delle Volpi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta con magazzini e terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 771, Sub. 501, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 771, Sub. 502, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 116, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 198, Qualità Canneto - Fg. 20, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 210, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 212, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 211, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 213, Qualità Vigneto	Superficie	644,82 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono ad eccezione del portico del magazzino a piano Seminterrato che presenta gravi lesioni sulla struttura portante della tettoia prospiciente il locale magazzino, dove si può notare come una trave di sostegno abbia ceduto al centro e sia stata puntellata con mezzi di fortuna, tutti i pilastri e le travi che reggono il portico sono di conglomerato di scarsa qualità completamente eroso perimetralmente dagli agenti atmosferici fino a mettere a nudo tutti i ferri interni che risultano arrugginiti a discapito della propria funzione statica. Anche il muro laterale che costeggia il portico presenta una lesione importante.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una villa monofamiliare composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto una terza cameretta ed un bagno al piano terra e da locali magazzino posti al piano seminterrato. Intorno al piano terra è presente un portico anteriormente alla villa ed un grande terrazzo nella parte posteriore, la villa ha intorno terreni agricoli di pertinenza. Davanti al magazzino del piano seminterrato è presente un altro portico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.		