

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.

promossa da

RED SEA SPV s.r.l.

Codice fiscale: 04938320266

CONEGLIANO (TV)

contro

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21



In data 22/12/2023, 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 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta con due magazzini e terreno di pertinenza ubicata a San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T

DESCRIZIONE



Villino su un livello con portico, due magazzini e terreno di pertinenza.

Il villino è composto da un soggiorno, un disimpegno, una camera, una cucina ed un bagno.

Il fabbricato anteriormente ha un portico con copertura a tetto e lateralmente un locale deposito, inoltre sul retro del fabbricato a breve distanza da esso si trova un altro magazzino con copertura a tetto.

L'immobile dispone di un ampio terreno di pertinenza, si trova in zona periferica rispetto al centro abitato, più precisamente in zona agricola.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta con due magazzini e terreno di pertinenza ubicata a San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T

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. La documentazione non presente nel fascicolo è stata integrata dal C.T.U..



TITOLARITÀ

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

-

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

-

(Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni di pertinenza del Fabbricato confinano a nord-ovest con i terreni identificati dalle p.lle 13-14-15-17-18 verso le quali non esiste alcuna recinzione che separi le diverse proprietà, a sud est con le p.lle di terreno 703-704, a sud ovest con la strada di accesso Via Di Vigne Nuove.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	83,04 mq	92,27 mq	1	92,27 mq	0,00 m	
Magazzino adiacente al villino	37,65 mq	41,84 mq	0,20	8,37 mq	0,00 m	
Portico	83,68 mq	83,68 mq	0,30	25,10 mq	0,00 m	
Magazzino isolato	28,21 mq	31,35 mq	0,4	12,54 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9848,00 mq	9848,00 mq	0,015	147,72 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				286,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 23 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.50 Reddito dominicale € 23,16

	1/2	Reddito agrario € 18,63
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 20 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,37
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 442 Categoria F3 Piano T
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 22 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.81 Reddito dominicale € 25,91 Reddito agrario € 20,84
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.13 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 18,28
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 21 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 444 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fg. 65, Part. 24 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.97 Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 9,53
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 443 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 72,30 Piano T
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 441 Categoria F3 Piano T

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c



	1/2	
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.27 Reddito dominicale € 25,47 Reddito agrario € 20,32
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 25 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,70
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 23 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.50 Reddito dominicale € 23,16 Reddito agrario € 18,63
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 22 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.81 Reddito dominicale € 25,91 Reddito agrario € 20,84
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 25 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,70
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 24 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.97 Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 9,53
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Fabbricati Fig. 65, Part. 442 Categoria F3 Piano T
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Terreni Fig. 65, Part. 20 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,37
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Catasto Fabbricati Fig. 65, Part. 443 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 72,30 Piano T

Dal 18/11/2005 al 05/07/2007	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 444 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.27 Reddito dominicale € 25,27 Reddito agrario € 20,32
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 21 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 441 Categoria F3 Piano T
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.13 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 18,28
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 442 Categoria F3 Piano T
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 25 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,70
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.13 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 18,28
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 441 Categoria F3 Piano T
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 21 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51



Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 20 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,37
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 443 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 72,30 Piano T
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.27 Reddito dominicale € 25,27 Reddito agrario € 20,32
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 23 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.50 Reddito dominicale € 23,16 Reddito agrario € 18,63
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 24 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.97 Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 9,53
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 22 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.81 Reddito dominicale € 25,91 Reddito agrario € 20,84
Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 444 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 09/04/2008 al 10/01/2025	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 443 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 72,30 Piano T
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 441 Categoria F3 Piano T
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 442

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Categoria F3 Piano T
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 444 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 21 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 22 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.81 Reddito dominicale € 25,91 Reddito agrario € 20,83
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.27 Reddito dominicale € 25,27 Reddito agrario € 20,32
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 20 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,37
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 25 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,70
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.13 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 18,28
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 23 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.50 Reddito dominicale € 23,16 Reddito agrario € 18,63
Dal 09/04/2008 al 25/04/2025	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 24 Qualità Vigneto Cl.2

proprietà 1/1

Superficie (ha are ca) 00,09,97
 Reddito dominicale € 11,84
 Reddito agrario € 9,53

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
	65	443			A4	2	2,5	55 mq	72,3 €	T	
	65	444			C2	2	24	28 mq	45,86 €	T	
	65	442			F3					T	
	65	441			F3					T	

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	
65	19				Vigneto	2	00.21.27 mq	25,27 €	20,32 €		
65	20				Canneto	2	00.01.60 mq	0,74 €	0,37 €		
65	21				Canneto	2	00.02.20 mq	1,02 €	0,51 €		
65	22				Vigneto	2	00.21.81 mq	25,91 €	20,84 €		
65	23				Vigneto	2	00.19.50 mq	23,16 €	18,63 €		
65	24				Vigneto	2	00.09.97 mq	11,84 €	9,53 €		
65	25				Canneto	2	00.03.00 mq	1,39 €	0,7 €		
65	26				Vigneto	2	00.19.13 mq	22,72 €	18,28 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel villino p.lla 443 lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per: variazioni di distribuzione interna con la creazione di nuove tramezzature, apertura di una porta che mette in comunicazione le due porzioni di fabbricato che catastalmente erano separate e una risultava magazzino, ci sono variazioni delle finestrate ed è stata realizzata una rimessa/magazzino attaccata lateralmente al fabbricato che nella planimetria catastale non è riportata così come il portico davanti al fabbricato.

Nel magazzino isolato p.lla 444 rispetto alla planimetria catastale ci sono modifiche della distribuzione interna con la creazione di tramezzature per creare un bagno, ci sono poi delle variazioni nelle aperture del fabbricato. Le p.lle 441 e 442 nella realtà non esistono anche se catastalmente sono presenti sull'estratto di mappa e risultano in corso di costruzione F3 nelle visure, dovevano essere altri due piccoli magazzini che non sono mai stati realizzati dato che sulla porzione di terreno su cui avrebbero dovuto insistere non c'è alcuna traccia di costruito.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all.art567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il villino è in corso di costruzione, mancano parecchie rifiniture e le tramezzature del bagno non sono complete ma risultano parzialmente demolite, gli impianti sono da completare. Al centro della stanza più grande, presumibilmente il soggiorno, la trave di colmo del tetto è stata puntellata a causa di problemi statici dovuti probabilmente alla modalità di costruzione del villino senza alcun tipo di progettazione strutturale.

Il Magazzino isolato risulta finito ma in cattivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale trattandosi di villino isolato e delle sue pertinenze, non ci sono quindi parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli, o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco

Esposizione: Il Villino ha l'ingresso principale con il portico a sud-ovest, i due prospetti laterali rispettivamente a nord-ovest e sud-est mentre il retro del fabbricato affaccia a nord-est

Altezza interna utile: altezza minima m. 4,28, altezza massima m. 4,77 per un'altezza media di m.4,52

Str. verticali: la villa è in muratura portante in blocchi di tufo, il magazzino-rimessa attaccato alla villa ha tamponature i laterizio forato, il magazzino isolato è in muratura portante in mattoni pieni.

Solai: i solai di calpestio consistono in una gettata in c.a. su cui sono stati applicati i pavimenti sia nella villa che nei due magazzini

Copertura: coperture a falde in legno

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: le pareti risultano parzialmente intonacate e sono da rifinire

Pavimentazione interna: le pavimentazioni interne sono in gres, quelle esterne del portico non ancora posate

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio, porte interne non presenti, portoncino d'ingresso blindato, grate metalliche alle finestre del villino.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti elettrico ed idrico sono da completare, l'impianto di riscaldamento non è presente

Terreno esclusivo: Intorno alla casa c'è un terreno agricolo di sua pertinenza di mq 9.848,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore , in quanto lo stesso è abitazione principale dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1975 al 18/11/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe Mangiapane	05/08/1975	14123	2482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/08/1975	13642	16827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2005 al 05/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Trapani Giuseppe	18/11/2005	80165	46189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/12/2005	80165	46189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/07/2007 al 09/04/2008	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. Giuseppe Trapani	05/07/2007	5035	2846
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	12/07/2007	55579	27488
Dal 09/04/2008	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Palestrina	11/07/2007	2042	
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. Giuseppe Trapani	09/04/2008	5486	3170
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	10/04/2008	21746	11924
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritta a Roma il 10/04/2008
 Reg. gen. 21765 - Reg. part. 4720
 Quota: 1/1
 Importo: € 380.000,00
 A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA
 Contro
 Capitale: € 190.000,00
 Rogante: Not. Trapani Giuseppe

Trascrizioni

- **Atto giudiziario-Ordinanza di Affrancazione**
Trascritto a Roma il 06/11/2009
Reg. gen. 70090 - Reg. part. 36475
Quota: 1/1
- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 24/11/2017
Reg. gen. 55030 - Reg. part. 37836
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/01/2022
Reg. gen. 2530 - Reg. part. 1875
Quota: 1/1
A favore di RED SEA SPV s.r.l.
Contro
- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/06/2023
Reg. gen. 34248 - Reg. part. 24149
Quota: 1/1
A favore di RED SEA SPV s.r.l.
Contro
- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Roma il 29/04/2024
Reg. gen. 23199 - Reg. part. 17228
Quota: 1/1
A favore di RED SEA SPV s.r.l.
Contro

Si fa presente che nella certificazione notarile non è presente l'ultima trascrizione di verbale di pignoramento rep.1529 del 08.04.2024

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano in zona E (Agricola) di P.R.G. sottozona E2:
SOTTOZONA E2:

- lotto minimo mq. 15.000
- I.F.T. mc/mq 0,04 di cui 0,02 per accessori agricoli e 0,02 per destinazione residenziale;
- altezza massima ml. 6,50;
- distanza minima dai confini ml. 5,00;
- distanza minima dalle strade ml. 20,00 (semprechè il P.R.G. non preveda distacchi maggiori);
- la cubatura ammessa potrà essere utilizzata in toto per la destinazione di accessorio agricolo;

Essendo il lotto di proprietà di mq. 9.848 non si ha il lotto minimo che consente la costruzione di fabbricati in questa zona secondo il P.R.G.

Si trovano in zona "Paesaggio Agrario di Valore" secondo la Tav. A del P.T.P.R: e non risultano vincolato secondo la Tav. B del medesimo P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino con i due magazzini risultano completamente abusivi dalle ricerche effettuate presso i Comuni Di San Cesareo e di Zagarolo al quale appartenevano in passato. Data l'epoca dei titoli edilizi riportati nell'atto di proprietà il Comune di appartenenza era il Comune di Zagarolo che a seguito di domanda di accesso agli atti prot. N.2025.672 cod. id. 27321 del 10/01/2025 non ha reperito nessun fascicolo edilizio con gli estremi riportati nell'atto di proprietà.

Si precisa che l'unico titolo edilizio valido, qualora fosse stato reperito il fascicolo, sarebbe stato la Concessione Edilizia n.57 del 03/11/1976, infatti gli altri titoli nominati sono domande di sanatoria e non Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate. Inoltre una delle domande, quella con prot.22873 del 30/09/1986 riguarda le p.lle 441 e 442 accatastate come in corso di costruzione ma mai realizzate e inesistenti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta con due magazzini e terreno di pertinenza ubicata a San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T
Villino su un livello con portico, magazzino e terreno di pertinenza. Il villino è composto da un soggiorno, un disimpegno, una camera, una cucina ed un bagno. Il fabbricato anteriormente ha un portico con copertura a tetto e lateralmente un locale deposito, inoltre sul retro del fabbricato a breve distanza da esso si trova un altro magazzino con copertura a tetto. L'immobile dispone di un ampio terreno di pertinenza, si trova in zona periferica rispetto al centro abitato, più precisamente in zona agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 443, Categoria A4 - Fg. 65, Part. 444, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 442, Categoria F3 - Fg. 65, Part. 441, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 20, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 21, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 24, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 25, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 26, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Come rilevato dalle ricerche effettuate presso entrambi i Comuni di San Cesareo e di Zagarolo al quale appartenevano precedentemente le p.lle oggetto di esecuzione risulta che i fabbricati individuati al fg.65 p.lle 443 (villino) e 444 (magazzino isolato) sono completamente abusive.

Dall'analisi della normativa urbanistica risultano ricadere in zona E (agricola) sottozona E2 di P.R.G. per la quale occorre avere un lotto minimo di 15.000 mq per procedere all'edificazione di fabbricati. Essendo il lotto formato da tutte le p.lle di terreno dell'esecutato di mq 9.848 non sussistono le condizioni per poter edificare sopra pertanto i fabbricati esistenti non sono sanabili e vanno demoliti.

Per la demolizione dei fabbricati ed il trasporto del materiale di risulta presso discarica autorizzata si stima una spesa pari ad € 64.046,00

TOTALE SPESE € 64.046,00**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 286,00 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 E1 - "Suburbana":

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 1050 €/mq valore massimo 1500 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 910,00/mq ad un massimo di €.1388,00/mq.

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

Valore min = 980,00 €/mq

Valore max = 1444,00 €/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: 1212,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

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 Palestrina 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 non risulta finito ed è 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
 $VUA = VOM_{medio} * Coef.differenziazione =$
 $= 1212,00 * (0,9 * 0,7 * 1) = 763,56$

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

VUA= 764,00 €/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 :
 $VDM = VUA * Superficie Commerciale = 764,00 \text{ €/mq} * 286 \text{ mq} = 218.504,00$
 Valore di mercato = € 218.504,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :
 €. 218.504,00 (euro duecentodiciottocinquecentoquattro/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 € 196.653,60 (euro centonovantaseimilaseicentocinquantatre/60) ad un massimo di € 240.354,40 (euro duecentoquarantamilatrecentocinquantaquattro/40) 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 due magazzini e terreno agricolo di pertinenza
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 218.504,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 196.653,60
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 64.046,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 132.608,00



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 due magazzini e terreno di pertinenza San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T	286,00 mq	764,00 €/mq	€ 218.504,00	100,00%	€ 132.608,00
				Valore di stima:	€ 132.608,00

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 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 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta con due magazzini e terreno di pertinenza ubicata a San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T

Villino su un livello con portico, magazzino e terreno di pertinenza. Il villino è composto da un soggiorno, un disimpegno, una camera, una cucina ed un bagno. Il fabbricato anteriormente ha un portico con copertura a tetto e lateralmente un locale deposito, inoltre sul retro del fabbricato a breve distanza da esso si trova un altro magazzino con copertura a tetto. L'immobile dispone di un ampio terreno di pertinenza, si trova in zona periferica rispetto al centro abitato, più precisamente in zona agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 443, Categoria A4 - Fg. 65, Part. 444, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 442, Categoria F3 - Fg. 65, Part. 441, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 20, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 21, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 24, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 25, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 26, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano in zona E (Agricola) di P.R.G. sottozona E2: SOTTOZONA E2 - lotto minimo mq. 15.000 - I.F.T. mc/mq 0,04 di cui 0,02 per accessori agricoli e 0,02 per destinazione residenziale; - altezza massima ml. 6,50; - distanza minima dai confini ml. 5,00; - distanza minima dalle strade ml. 20,00 (semprechè il P.R.G. non preveda distacchi maggiori; - la cubatura ammessa potrà essere utilizzata in toto per la destinazione di accessorio agricolo; Essendo il lotto di proprietà di mq. 9.848 non si ha il lotto minimo che consente la costruzione di fabbricati in questa zona secondo il P.R.G. Si trovano in zona "Paesaggio Agrario di Valore" secondo la Tav. A del P.T.P.R: e non risultano vincolato secondo la Tav. B del medesimo P.T.P.R.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Di Vigne Nuove n.8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta con due magazzini e terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 443, Categoria A4 - Fg. 65, Part. 444, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 442, Categoria F3 - Fg. 65, Part. 441, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 20, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 21, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 24, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 25, Qualità Canneto - Fg. 65, Part. 26, Qualità Vigneto	Superficie	286,00 mq
Stato conservativo:	Il villino è in corso di costruzione, mancano parecchie rifiniture e le tramezzature del bagno non sono complete ma risultano parzialmente demolite, gli impianti sono da completare. Al centro della stanza più grande, presumibilmente il soggiorno, la trave di colmo del tetto è stata puntellata a causa di problemi statici dovuti probabilmente alla modalità di costruzione del villino senza alcun tipo di progettazione strutturale. Il Magazzino isolato risulta finito ma in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Villino su un livello con portico, magazzino e terreno di pertinenza. Il villino è composto da un soggiorno, un disimpegno, una camera, una cucina ed un bagno. Il fabbricato anteriormente ha un portico con copertura a tetto e lateralmente un locale deposito, inoltre sul retro del fabbricato a breve distanza da esso si trova un altro magazzino con copertura a tetto. L'immobile dispone di un ampio terreno di pertinenza, si trova in zona periferica rispetto al centro abitato, più precisamente in zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore principale dell'esecutato in quanto lo stesso è abitazione		

