

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

In data 11/07/2023, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colleferro (RM), email sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)

Trattasi di porzione di villino bifamiliare disposto su tre livelli con annessa corte di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'abitazione di fatto risulta abitata dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia, tale bene le è stato assegnato a seguito di separazione dall'ex coniuge, il Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con via Nettunense Nuova, con strada interna condominiale distinta con la particella 869, con altra porzione del villino bifamiliare sub. 1 e con particella n. 770, tutte al foglio n. 41 del comune di Marino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	200,60 mq	236,00 mq	1	236,00 mq	2,70 m	T-1
Magazzino	188,70 mq	222,00 mq	0,50	111,00 mq	2,70 m	s1
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	t
Cortile	144,00 mq	144,00 mq	0,10	14,40 mq	0,00 m	s1
Posto auto coperto	40,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	t
Locale di deposito	29,75 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	2,20 m	t
Totale superficie convenzionale:				552,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				552,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di porzione di villino bifamiliare con ampio spazio esterno che si sviluppa su tre livelli così composti:

Piano seminterrato: vi si accede attraverso un cortile retrostante al fabbricato, raggiungibile da scala esterna che costeggia l'abitazione così composto: ampio locale utilizzato come taverna con soggiorno, cucina e zona pranzo, grottino, adibito a cantina e locale sottoscala da un lato; servizi, angolo bar, sala relax, bagno e cortile interno che porta ad un'altra unità immobiliare autonoma, composta da una zona soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno con bagno, ripostiglio e camera da letto, dall'altro. Su tale cortile affacciano anche delle aree ad uso pertinenziale, quali il locale lavanderia e il locale caldaia.

Si precisa che la sagoma del piano seminterrato è totalmente difforme da quella di progetto; infatti, la sua superficie allo stato attuale risulta avere una destinazione prettamente residenziale. Il piano seminterrato è collegato agli altri piani attraverso un'elegante scala con gradini rivestiti in marmo che partono con forma sinusoidale che collegano tutti i livelli del villino.

Piano terra: ampia area d'ingresso, accessibile da veranda vetrata posta all'esterno del fabbricato, una zona giorno di circa 50,00 mq, che comprende anche l'area del portico che è stata completamente inglobata nel soggiorno - pranzo; da quest'ultimo si accede ad una zona notte, composta da camera da letto matrimoniale con due cabine armadio e un bagno padronale. Si precisa che anche la sagoma del piano terra è stata modificata rispetto al progetto originario nella parte retrostante il fabbricato; infatti, è stato chiuso un balcone all'interno del quale è stato realizzato un locale igienico. Completa il piano terra un ampio studio, con accesso diretto sia dall'esterno che dall'interno dell'appartamento, realizzato in aderenza alla recinzione del confine. In generale si può affermare che la superficie complessiva del piano terra è superiore a quella di progetto.

Piano primo: La parte abitativa termina al primo piano, cui si accede mediante la stessa scala interna, che porta alla zona notte, composta da un disimpegno, un bagno e due camere da letto, di cui una con ampio terrazzo

coperto e vasca idromassaggio. Si precisa che solo questo piano risulta essere conforme al progetto approvato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	868	2		A7	4	6.5	114 mq	923,17 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla situazione catastale l'immobile risulta difforme dal titolo abilitativo e presenta variazioni essenziali che andremo di seguito ad elencare sono: a) mutamento di destinazione d'uso che implica variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968; infatti il piano seminterrato, di circa 150,00 mq ed un'altezza pari a mt 2.70, ha una destinazione d'uso esclusivamente di tipo residenziale a differenza di quanto riportato in planimetria catastale. b) aumento consistente del piano seminterrato e terra da progetto approvato; •la superficie interna del piano seminterrato è maggiore di quella approvata; è stato realizzato come unico grande ambiente con un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un camino e un angolo bar in muratura, un locale tecnico posto dietro la zona cucina adibito a cantina, un'area benessere, composta da disimpegno, bagno ed area fitness con una grande vasca idromassaggio. •la superficie interna del piano terra è maggiore di quella approvata; nello specifico è stato chiuso il portico antistante il fabbricato, che è diventato parte integrante dell'abitazione; è stata chiusa un'area esterna, in prossimità del portone d'ingresso, in aderenza al confine della proprietà, con la realizzazione di uno studio; è stata chiusa un'area, adibita a balcone, in prossimità della camera da letto matrimoniale in corrispondenza con il retro de chiusura del portico antistante il fabbricato, che è diventato parte integrante dell'abitazione; è stata chiusa un'area esterna in prossimità del portone d'ingresso con la realizzata con una veranda; è stato realizzato un ulteriore "cortile interno" con due locali tecnici (lavanderia e deposito) dove è stato realizzato un ulteriore appartamento per gli ospiti di circa 60,00 mq, così composto: soggiorno pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto. c) realizzazioni di pertinenze non presenti sul progetto realizzazione di due pertinenze, una tettoia in legno adibita a parcheggio per le autovetture ed una costruzione in muratura, realizzata in aderenza al confine, con due accessi, uno destinato a spogliatoio, l'altro adibito a magazzino entrambi a supporto della zona piscina; realizzazione di una pertinenza a ridosso della recinzione per la realizzazione di uno studio con ingresso indipendente.

A seguito di quanto sopra espresso, circa la regolarità edilizia dell'immobile, è necessario che l'aggiudicatario provveda alla regolarizzazione urbanistica dell'edificio, ristabilendo la conformazione dello stabile secondo quanto autorizzato con la 2^ concessione edilizia in sanatoria n. 419/S/S rilasciata il 25/01/2000.

A tale scopo, la scrivente ha redatto un progetto che prevede un intervento articolato, in generale, su alcune zone dell'edificio di seguito meglio specificate di seguito:

nel piano seminterrato gli strumenti urbanistici comunali, di recente, hanno introdotto la possibilità di svolgere i volumi interrati entro certi limiti e condizioni, in rapporto alla superficie lorda abitabile del piano terra. Pertanto, è consentita la possibilità di sanare alcune volumetrie realizzate nel piano seminterrato, considerandoli superfici accessorie (limitate e condizionate) ed esonerandoli dal conteggio della superficie commerciale lorda pari del piano terra. Le volumetrie eccedenti andranno demolite e rinterrate ripristinando lo stato dei luoghi.

nel piano terra occorre demolizione i volumi realizzati abusivamente come l'ampliamento portico, la chiusura del balcone e la chiusura dello studio dell'abitazione al fine di ripristinare dello stato dei luoghi. Inoltre, dovranno essere demolite le pertinenze realizzate al confine della proprietà (locale tecnico, spogliatoio e tettoia per parcheggio autovetture). Pertanto, andrà ricostruito il portico, ristrutturato l'intero piano terra, con la sistemazione delle pareti esterne, degli impianti idrico ed elettrico, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, così come delle tinteggiature interne ed esterne al piano terra.

Il valore dell'immobile si calcola, quindi, sullo stato licenziato, quello cioè che risulta dall'ultima concessione edilizia in sanatoria, ad esso si dovrà detrarre il costo della messa in pristino degli elementi che non risultano in regola, le spese tecniche ed altre pendenze.

Pertanto al fine di regolarizzare parte delle difformità delle opere interne o esterne conformi alla disciplina urbanistico-edilizia, occorre presentare SCIA in sanatoria ed un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 verificando la conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Inoltre, andranno stimate le spese edili per la demolizione delle aree non autorizzate e ripristini successivi che sinteticamente si riportano di seguito:

- Scavo per permettere le successive demolizioni del piano seminterrato del manufatto in cemento armato; successivo rinterro ove necessario, con carico compenso e trasporti a discarica dei materiali di risulta e pulizia del lotto = € 36.000,00
 - Rinterro dei cortili del piano seminterrato € 20.000,00
 - Demolizione volumi fuori terra, carico compenso e trasporti a discarica dei materiali di risulta, pulizia del lotto € 10.000,00
 - Demolizione superfici fuori terra, carico, compenso e trasporti a discarica dei materiali di risulta, ripristino delle superfici per portarle finite € 30.000,00
 - Ristrutturazione del piano terra a seguito di nuova distribuzione degli spazi interni, rifacimento impianti a servizio dell'alloggio (rifacimento bagno e cucina), sistemazione pareti (intonaci, rasatura, tinteggiatura), rifacimento massetti, pavimenti e rivestimenti delle parti interessate dalle demolizioni € 37.500,00
- SPESE TOTALI DEMOLIZIONIE RIPRISTINI € 133.500,00

STATO CONSERVATIVO

Ubicato in un contesto ambientale di pregio, il villino fa parte di un condominio di pregio e si presenta esteticamente gradevole, con un buon inserimento di elementi tipologici e di decoro, che ne configurano uno

stile architettonico molto raffinato. L'immobile, presenta un ottimo stato conservativo generale, ma non si tratta di un edificio comune, ma di una abitazione, curata nei minimi dettagli e la distribuzione interna degli ambienti appare ben studiata e funzionale, con posizionamento delle camere e dei locali di soggiorno, secondo la migliore luminosità ed esposizione visuale. Si tratta di una abitazione che rispetta i canoni tipologici tradizionali, sia nelle linee architettoniche, sia nell'uso di materiali raffinati, che oltre a conferire agli ambienti un aspetto tradizionale, grazie agli spigoli arrotondati ed alle linee morbide dei rivestimenti in pietra e degli arredi in muratura realizzati sia al piano seminterrato che al piano terra, sembrano avvolgere gli spazi, dando un calore all'intero ambiente.

L'immobile è stato completamente ristrutturato recentemente, a detta del suo ex proprietario Sig. **** Omissis ****, presente durante il sopralluogo, ma i lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio.

L'edificio è in ottime condizioni, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti. Non sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o perdite delle tubazioni. L'alta qualità dell'immobile è perfettamente conservata.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune presente nella proprietà è la strada di accesso all'area residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota, solai in cemento armato gettato in opera, con sovrastante manto di copertura con tegole a coppi. Le pavimentazioni del piazzale esterno sono state realizzate con cubetti di porfido, così come i percorsi pedonali di tutta la proprietà; le pavimentazioni interne sono in parte in gres porcellanato ed in parte in marmo; le ringhiere, che delimitano l'area esterna, sono state realizzate in ferro battuto con pilastrini in muratura e soglie in marmo.

Le finiture interne sono di ottima qualità. L'intonaco interno in malta di calce, tinteggiato con colori naturali a tonalità delicate. Le porte sono in legno, di ottima fattura; le tinteggiature all'interno delle stanze sono variegiate, a seconda dell'arredamento delle stesse; alcuni elementi come, ad esempio, i pilastri e gli archi, sono stati interamente rivestiti con pietre naturali. Le pareti esterne sono rifinite in quarzo con zoccolatura in marmo e ci sono diverse zone rifinite in pietre squadrate.

L'accesso alla proprietà avviene tramite due cancelli in ferro, uno carrabile e l'altro pedonale con tettoia; sul lato destro del piazzale d'ingresso, è stata realizzata una tettoia, adibita a parcheggio per le autovetture, con una copertura realizzata con tavolato in legno e relativa coibentazione. Il giardino è molto curato e ricco di vegetazione, sistemato con numerose fioriere realizzate in muratura; sono presenti statue in marmo, decorazioni, siepi, alberi e vegetazione di diverso tipo. La recinzione esterna di tutta la proprietà è stata realizzata con muretto, rivestito in pietra e schermata da una folta vegetazione.

Nei pressi dell'area piscina - solarium è presente un'altra dependance ad uso non abitativo (locale tecnico e spogliatoio), costruita in muratura, realizzata anch'essa senza alcun titolo edilizio, in aderenza alla recinzione di confine.

La porzione del villino è composta da tre livelli così composti:

Piano seminterrato: è stato realizzato in totale difformità con quanto previsto dai titoli edilizi succitati. Infatti, il piano sarebbe dovuto risultare parzialmente interrato con una destinazione non residenziale, con piccole aperture e con una superficie di circa 117,00 mq. Invece, allo stato attuale, si accede al piano interrato attraverso un cortile retrostante al villino di circa mq. 100,00 circa, raggiungibile da scala esterna, realizzata in aderenza al fabbricato, con gradini rivestiti in marmo, pareti rivestite con pietra naturale e cancelletto pedonale in ferro battuto sul cortile sottostante; tale cortile è stato concepito come spazio esterno di pertinenza diretta al piano seminterrato, con un'area pranzo con gazebo, piani di appoggio in muratura e barbecue; inoltre, sullo

stesso cortile è presente una dependance con tre locali ad uso pertinenziale (legnaia, locale tecnico e bagno), realizzati in muratura con sovrastante copertura in tegole della superficie di circa mq. 15,00 e un'altezza media di circa mt. 2.20.

Il cortile esterno tra l'altro, permette anche accesso diretto al piano seminterrato del villino, è stato concepito come un unico grande spazio di circa 151,00 mq, con uso prettamente residenziale, arredato in modo molto ricercato e raffinato con numerosi arredi realizzati in muratura (cucina, angolo bar, camino, panche, ecc.), che conferiscono all'ambiente un carattere molto determinato. Nel piano seminterrato è presente un'elegante scala con gradini rivestiti in marmo, che partono con una forma sinusoidale e collegano tutti i livelli del villino; nel sottoscala è ubicato un ripostiglio. L'ambiente, caratterizzato da ampi archi e pilastri rivestiti in muratura, è composto da una zona completamente aperta, dove è presente un soggiorno con angolo tv, un angolo bar e un camino in muratura. La cucina, (tra l'altro unica di tutta l'abitazione) è stata realizzata in muratura ed è dotata di ogni confort abitativo; completa la zona cucina un ambiente di servizio, posto sul retro, adibito a cantina con grotta, le cui pareti sono rivestite in pietra. La pavimentazione è stata realizzata in gres porcellanato, di colore chiaro con intarsi a contrasto.

Su questo unico ambiente, dietro la zona bar, affaccia un disimpegno dove è ubicata un'area relax, composta da un bagno con rivestimenti di ceramica smaltata azzurra, un lavabo realizzato in muratura, rivestito in marmo, ed eleganti intarsi sulle pareti, con sanitari di porcellana di buona qualità. Nel disimpegno è presente una vetrata, visibile anche dalla zona giorno, dietro la quale è stata realizzata un'area relax, con una grande vasca idromassaggio, un'area fitness e una zona sauna-doccia.

Gli infissi, sia interni che esterni sono in legno e alle finestre sono presenti grate in ferro di color antracite.

Completa il piano seminterrato, un altro cortile interno di circa 50,00 mq, che permette l'accesso ad un'ulteriore unità immobiliare di circa 60.00 mq, concepita per gli ospiti, anch'essa realizzata senza alcun titolo edilizio, composta da una zona soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, il pavimento interno è in gres porcellanato e le porte sono in legno.

Il cortile interno, pavimentato con cubetti di porfido bicolore, è stato decorato con elementi in muratura (fioriere e aiuole) e con pareti rivestite in pietra naturale; tutti gli infissi che affacciano sul "cortile interno" sono dotati di grate in ferro; inoltre, sempre sullo stesso cortile, sono presenti due locali ad uso pertinenziale, quali il locale lavanderia e il locale caldaia.

Piano terra: anche la sagoma del piano terra è stata realizzata in totale difformità con i titoli edilizi sopra citati, in quanto realizzata come un ampio spazio nel quale sono stati incorporati sia l'area esterna del portico che quella del balcone retrostante, che quella a ridosso della recinzione di confine sulla strada privata, nella quale è stato realizzato un elegante studio, con accesso diretto sia dall'esterno che dall'interno dell'appartamento, con tetto in legno a vista. Anche davanti all'ingresso dell'abitazione è stata realizzata una veranda vetrata, realizzata in aderenza al fabbricato.

La presenza della scala interna, che collega i diversi livelli, conferisce all'ambiente una indiscussa eleganza con le ringhiere in ferro battuto e vetro, ornate con decorazioni floreali, poste a tutta altezza. Dalla zona soggiorno si passa, attraverso un piccolo disimpegno, ad un'ampia camera da letto matrimoniale con due cabine armadio e da un'area dedicata ai servizi igienici, collegati ad una zona relax con vasca idromassaggio. Sia la camera da letto, che parte delle cabine armadio, hanno il tetto in legno con le travi a vista. Le finiture, con cui è stato realizzato il piano terra sono particolarmente raffinate, infatti troviamo arredi in muratura, pareti attrezzate, mobili su misura e diverse decorazioni e stucchi. Le pareti interne sono tinteggiate in diversi colori e i controsoffitti sono realizzati in cartongesso; le pareti del bagno e nella zona relax sono rivestite in gres porcellanato. I pavimenti sono in marmo nella zona soggiorno mentre in ceramica o gres porcellanato nella zona letto e nel bagno; le porte interne sono in legno così come le finestre, dotate tutte di grate in ferro antintrusione di color grigio antracite.

L'impianto elettrico è di tipo sfilabile regolarmente funzionante, ma è privo di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

L'impianto di condizionamento è stato realizzato con un sistema di climatizzazione che sfrutta una rete di canali per trasportare l'aria, calda o fredda e la distribuisce nei diversi ambienti tramite delle griglie di mandata e ripresa aria poste nel controsoffitto. L'unità esterna è posta nel locale tecnico del piano seminterrato. Nello stesso locale è presente una caldaia autonoma, adibita alla produzione di acqua calda sanitaria ad uso esclusivo

dell'appartamento degli ospiti.

Piano primo: di superficie di circa mq 60,00 e con un'altezza che varia dai mt 2.60 a circa mt. 3.40, è stato concepito come zona notte così composta: disimpegno, bagno e due camere da letto, di cui una con ampio terrazzo coperto da una tettoia in legno di circa mq 25.00. Le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati di diversi colori; le pareti del bagno sono rivestite da maioliche a tutta altezza, i pavimenti sono in gres porcellanato; le porte interne sono in legno, così come le finestre. Si precisa che solo questo piano non risultano superfici in eccesso, pertanto è conforme al progetto approvato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione di fatto risulta abitata dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia, tale bene le è stato assegnato a seguito di separazione dall'ex coniuge, il Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il villino bifamiliare in oggetto, sito in via Nettunense Nuova n. 93, è stato realizzato in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 9811/70 per la realizzazione di villino denominato ora "A1". Il 06 dicembre 1973 fu presentato un progetto di variante con il prot. 35002/73 per la realizzazione di casa colonica a nome del sig. **** Omissis **** e successivamente sempre a nome del sig. **** Omissis **** fu presentato un ulteriore progetto di variante con prot. 39397/74. La costruzione dell'intero complesso immobiliare, costituito da n. 5 villini bifamiliari identificati con le lettere A1-B4-A3-A5-B2, procede negli anni ma con alcune piccole difformità, per le quali il sig. **** Omissis **** presenta agli uffici preposti una prima richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 1935/S del 1992, e poi un'ulteriore richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni n. 419/S/S del 2000. Nonostante ciò, allo stato attuale, l'immobile risulta difforme dai titoli edilizi succitati, essendo stato completamente ristrutturato negli anni successivi, ma senza richiedere alcun'autorizzazione edilizia.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 8.155,45

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.155,45

Non sono presenti vincoli ma, per quanto concerne gli oneri condominiali, si allega prospetto della situazione contabile complessiva a carico della sig.ra **** Omissis **** pari ad € 8.155,45, fatto salvo conguagli consuntivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1
Trattasi di porzione di villino bifamiliare disposto su tre livelli con annessa corte di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 868, Sub. 2, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 356.000,00
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare con giardino e piscina, ubicata a Marino (RM) - via delle Nettunense Nuova 93, piano S1-T-1. L'accesso avviene da una strada privata posta al civico n. 93 di Via Nettunense Nuova.
Procedura n. 193/2023. Il bene in oggetto è costituito da porzione di villetta bifamiliare, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 868, Sub. 2, Categoria A7, Classe 4, Consistenza 6.5 vani, Rendita € 923,17.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore Capitalizzazione del reddito:
da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo alla porzione di villino in oggetto a € 2.100,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 25.200,00.
Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e

reintegrazione, il 10% pari ad € 2.520,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 3.780,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 126,00 per un totale di € 1.260,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 7.686,00 e, pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 17.514,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3.00 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 17.514,00 / 0,030 = € 583.800,00$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore stimato è quindi pari a € 583.800,00.

Valore di mercato:

La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2022 sulla piazza del Comune di Marino (Rm), per le ville e villini. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra € 1.445,00 €/mq e 2.218,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 1.900,00 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, ricadenti nella stessa zona, al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

Abitazione con giardino €/mq 1.900,00 x mq. = € 298.300,00

Portico: €/mq 1.036,00 = € 57.000,00

Terrazzo e balconi: €/mq 760,00 = € 19.000,00

Piano Rustico: €/mq 850,00 = € 99.450,00

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 473.750,00.

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 583.800,00;

- Valore di mercato € 473.750,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 528.775,00 => € 528.000,00

Pertanto, il valore a base d'asta sarà il seguente:

Valore a base d'asta sarà ricavato dalla differenza tra il valore commerciale - costi ripristino abusi edilizi - spese - oneri)

Valore commerciale € 528.000,00;

Spese totali per i ripristini delle opere abusive € 133.500,00 (per quanto riguarda tale importo si riporta il dettaglio nelle precisazioni);

Spese pratiche per sanatoria € 30.000;

Oneri condominiali a carico € 8155,45 (vedi dettaglio oneri a carico);

Totale valore a base d'asta = € 356.344,55.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1	552,90 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 356.000,00

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.

Colleferro, li 12/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanzi Elvira

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1
Trattasi di porzione di villino bifamiliare disposto su tre livelli con annessa corte di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 868, Sub. 2, Categoria A7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marino (RM) - via Nettunense Nuova n. 93, piano S1-T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 868, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	552,90 mq
Stato conservativo:	Ubicato in un contesto ambientale di pregio, il villino fa parte di un condominio di pregio e si presenta esteticamente gradevole, con un buon inserimento di elementi tipologici e di decoro, che ne configurano uno stile architettonico molto raffinato. L'immobile, presenta un ottimo stato conservativo generale, ma non si tratta di un edificio comune, ma di una abitazione, curata nei minimi dettagli e la distribuzione interna degli ambienti appare ben studiata e funzionale, con posizionamento delle camere e dei locali di soggiorno, secondo la migliore luminosità ed esposizione visuale. Si tratta di una abitazione che rispetta i canoni tipologici tradizionali, sia nelle linee architettoniche, sia nell'uso di materiali raffinati, che oltre a conferire agli ambienti un aspetto tradizionale, grazie agli spigoli arrotondati ed alle linee morbide dei rivestimenti in pietra e degli arredi in muratura realizzati sia al piano seminterrato che al piano terra, sembrano avvolgere gli spazi, dando un calore all'intero ambiente. L'immobile è stato completamente ristrutturato recentemente, a detta del suo ex proprietario Sig. **** Omissis ****, presente durante il sopralluogo, ma i lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio. L'edificio è in ottime condizioni, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti. Non sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o perdite delle tubazioni. L'alta qualità dell'immobile è perfettamente conservata.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino bifamiliare disposto su tre livelli con annessa corte di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'abitazione di fatto risulta abitata dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia, tale bene le è stato assegnato a seguito di separazione dall'ex coniuge, il Sig. **** Omissis ****		