

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 376/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 376/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 219.328,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

In data 28/11/2024, il sottoscritto Ing. Mammucari Vincenzo, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7

Quota di piena proprietà di una unità abitativa costituita da una villetta residenziale, con circostante corte esclusiva, e ubicata nel comune di Genzano di Roma, in Via Montegiove Vecchio n. 7 (cfr. Foto in All. n. 4). Il tutto è identificato al N.C.E.U. con la p.lla n. 41, sub 502, del fg. 7, Cat. A/4, Cl 1, Vani 4,5, R.C. €. 17,19, ed intestato ai Signori:

- **** Omissis ****, Proprietaria per $\frac{1}{2}$
- **** Omissis ****, Proprietario per $\frac{1}{2}$.

Il lotto di terreno su cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è completamente recintato da murature aventi diverse altezze e lavorazioni (ft. nn. 1, 4), ed ha una superficie catastale di mq. 2080 (Visura in All. n. 2).

Si specifica, inoltre, che il fabbricato, ivi presente, si articola su due piani fuori terra uniti da una scala interna (All. n. 1, Grafico n. 1), e parzialmente edificato senza titolo autorizzativo, poiché in ampliamento ad una costruzione regolare preesistente (Cfr. All. n. 1, Grafici n. 6/A e n. 6/B; e Titoli in All. n. 3/C).

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 ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Antonia Chieppa, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 10/10/2024 al n. 39637 di formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno indivisa di piena proprietà, dichiarando di essere rispettivamente celibe e nubile, il fabbricato è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 28 gennaio 2005 al repertorio n. 13841, dal Notaio Dott. Paolo PISTILLI. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 31 gennaio 2005 al registro particolare n. 3317, registro generale n. 5443, dai Signori: **** Omissis ****, per la quota di 2/4 della piena proprietà **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****, per la quota di 1/4 della piena proprietà ciascuno.

CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva confina con la strada comunale Via di Montegiove Vecchio, Proprietà Olivieri e proprietà Bachetoni Moncada, o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	23,50 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,80 m	T
PRANZO/SOGGIORNO	31,05 mq	39,40 mq	1	39,40 mq	2,80 m	T
CUCINA	29,00 mq	35,30 mq	1	35,30 mq	3,50 m	T
BAGNO	7,80 mq	10,80 mq	1	10,80 mq	2,80 m	T

SERVIZI	10,10 mq	11,30 mq	0,90	10,17 mq	2,30 m	T
DISIMPEGNO	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,80 m	T
LETTO 1	12,75 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	3,60 m	1
LETTO 2	16,20 mq	19,10 mq	1	19,10 mq	3,30 m	1
LETTO 3	12,55 mq	14,35 mq	1	14,35 mq	3,60 m	1
BAGNO 1	6,50 mq	7,65 mq	1	7,65 mq	3,25 m	1
LIVING	19,25 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	4,10 m	1
BAGNO 2	4,10 mq	5,20 mq	1	5,20 mq	3,10 m	1
DISIMPEGNO 1	5,85 mq	7,20 mq	1	7,20 mq	3,80 m	1
DISOMPEGNO 2	2,15 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	2,90 m	1
LOCALE IMPIANTI	7,05 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq	2,50 m	T
PORTICO	88,20 mq	89,40 mq	0,35	31,29 mq	3,05 m	T
BALCONE	6,10 mq	6,90 mq	0,35	2,42 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				259,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Da quanto si è potuto accertare, presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, la costruzione costituente l'abitazione degli Esecutati, identificata catastalmente con la p.lla n. 41, del fg. 7, è stata originariamente realizzata dai Signori **** Omissis ****(in All. n. 3/A) poi, con D.I.A. n. 103/2006 (in All. n. 3/B) veniva presentato un nuovo progetto (All. n. 3/C) con cui il Sig. **** Omissis **** comunicava l'Inizio Lavori per "Ristrutturazione fabbricato, realizzazione portico e muro di recinzione" in "Località Via Montegiove Vecchia s.n.c." e nel progetto allegato veniva indicata la eliminazione di una preesistente scala interna oltre a modifiche interne, senza aumento di volume.

In fase di accesso, però, sono state rilevate le seguenti incongruenze tra l'autorizzato e quanto rilevato sul posto (tutto in All. n. 1, Grafici nn. 6/A e 6/B):

- AL PIANO TERRA:

1. è stato eseguito un ampliamento di circa 67 mq nella zona sud/est, con la realizzazione di una cucina (a grandi dimensioni) alcuni locali servizi ed il cambio di destinazione d'uso di una cantina;
2. la scala esterna, indicata in progetto e nella scheda catastale, per raggiungere il piano superiore (originariamente terrazzo a livello) è stata realizzata all'interno del fabbricato (nella ex cantina);
3. in tutta l'area di sud/ovest è presente un portico avente una superficie di circa 90 mq. (All. n. 1 Grafico n. 1).
4. le variazioni hanno determinato la necessità di eseguire alcune nuove aperture nelle murature portanti.

- AL PRIMO PIANO: l'intero piano è stato modificato mediante cambio di destinazione d'uso e ampliamenti. In particolare:

1. nella zona centrale dell'odierno fabbricato sono stati eseguiti lavori di cambio di destinazione d'uso realizzando aree abitabili in luogo di locali di deposito e/o servizi, per una superficie di circa 29.00 mq;
2. nella zona nord-nord/est è stato eseguito un ampliamento di circa 25.00 mq. con la realizzazione di aree

residenziali;

3. nella zona sud/ovest al posto del preesistente terrazzo a livello è stato eseguito un ampliamento residenziale di altri 32.00 mq.

Si precisa che nella stima dell'immobile esecutato (che, nell'occasione, verrà considerato regolarmente autorizzato) l'area di corte esclusiva, pari a 2080,00 mq circa, non verrà valutata separatamente dall'area del fabbricato poiché il suo valore sarà già considerato nella valutazione unitaria e complessiva che si darà all'immobile di appartenenza.

Per questo motivo non si è ritenuto di considerare la sua consistenza nel calcolo della superficie ragguagliata del fabbricato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1971 al 12/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 401, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale -- mq Rendita € 0,46 Piano T
Dal 27/03/1975 al 12/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 80 Reddito dominicale € 30,62 Reddito agrario € 17,19
Dal 12/11/1979 al 28/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 401, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale --- mq Rendita € 199,87 Piano T- 1
Dal 12/11/1979 al 28/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 80 Reddito dominicale € 30,62 Reddito agrario € 17,19
Dal 28/01/2005 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 80 Reddito dominicale € 30,62 Reddito agrario € 17,19
Dal 28/11/2005 al 06/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 401, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 199,87 Piano T- 1

Dal 18/01/2010 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 41 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 20 80
------------------------------	-------------------	--

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
	7	401	502		A4	1	4,5 vani	120 mq	199,87 €	T- 1	

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
7	41				Ente Urbano		00 20 80			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale né con quanto rilevato sul posto né con le schede agli atti del N.C.E.U., poiché:

- AL PIANO TERRA (cfr. All. n. 1, Grafico n. 1, 5/A):

1. è stato eseguito un ampliamento di oltre 65 mq nella zona sud/est, con la realizzazione di una cucina (a grandi dimensioni) alcuni locali servizi ed il cambio di destinazione d'uso di una cantina;
2. la scala esterna, indicata in progetto e nella scheda catastale, per raggiungere il piano superiore (originariamente terrazzo a livello) è stata realizzata all'interno del fabbricato (nella ex cantina);
3. in tutta l'area di sud/ovest è presente un portico avente una superficie di circa 90 mq;
4. le variazioni hanno determinato la necessità di eseguire alcune nuove aperture nelle murature portanti.

- AL PRIMO PIANO: l'intero piano è stato modificato mediante cambio di destinazione d'uso e ampliamenti (All. n. 4, Grafico n. 2. In particolare (cfr. All. n. 1, Grafico n. 5/B):

1. nella zona centrale dell'odierno fabbricato sono stati eseguiti lavori di cambio di destinazione d'uso realizzando aree abitabili in luogo di locali di deposito e/o servizi, per una superficie di circa 40.40 mq;
2. nella zona nord-nord/est è stato eseguito un ampliamento di circa 26.00 mq. con la realizzazione di aree residenziali;
3. nella zona sud/ovest, al posto del preesistente terrazzo a livello è stato eseguito un ampliamento residenziale

Poiché la scheda catastale in atti non ha corrispondenza né con quanto rilevato sul posto, né con le planimetrie assentite con D.I.A. n. 103/2006, si renderebbe necessario eseguire una variazione catastale, ma si è scelto di delegare la decisione all'eventuale aggiudicatario che potrà procedere in base alle Sue scelte relative agli abusi edilizi ravvisati.

PRECISAZIONI

Dalla lettura del Certificato redatto dal Notaio, Dott. Niccolò Tiecco, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione in atti, redatta dall'Avv. Antonia Chieppa, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'fabbricato è buono ma, sia internamente che esternamente, alquanto disordinato con ambienti ancora in fase di organizzazione di vivibilità. Il piazzale antistante è costituito da terreno frammisto a piccoli frammenti di resti solidi risalenti a lavorazioni edili. Il terreno, rispetto alle proprietà confinanti, è recintato con un muretto in blocchetti di tufo, posti verticalmente, mentre lungo la strada comunale la muratura è costituita da conci di peperino lavorati a faccia vista. Il cancello di accesso è in alluminio, del tipo non industriale.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno ed il soprastante fabbricato in oggetto non presentano parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genzano di Roma lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, né si è rilevata l'esistenza di servitù, censo ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base degli atti disponibili presso Comune di Genzano di Roma (in All. n. 3), risulta che l'immobile esecutato è stato costruito in tre (o forse più) epoche successive procedendo alla sopraelevazione di un preesistente fabbricato di un piano fuori terra, e poi procedendo al suo graduale ampliamento, fino ad ottenere l'attuale costruzione residenziale costituita da due piani fuori terra (terra e primo) con un ampio porticato, esteso su tre lati.

Da quanto si è potuto verificare, visivamente, il fabbricato in oggetto presenta le seguenti caratteristiche strutturali: -Fondazioni, in muratura a sacco, poggiata su terreno di buona portanza, nella parte centrale costruita tra 1954 ed il 1972. Nella parte nuova è presente una cordolatura di fondazione. Il portico è costituito da pilastratura in c.a. con appropriati plinti di fondazione, e copertura a tetto sostenuto da travatura in legno;

-Strutture portanti: ossatura centrale (del 1954/72) in muratura alla romana, di notevole spessore (60/70 cm.) mentre il resto della muratura (in ampliamento e sopraelevazione) è costituita da blocchetti di tufo, intonacati a calce e successiva fratazzatura a sabbia e cemento;

-Muri divisorii in elementi del tipo già descritto per le varie epoche di costruzione, tutti rifiniti con intonaco civile, trattati con tinta lavabile e in tinta a tempera per i soffitti e le pareti dei servizi. Le murature soltanto divisorie e non portanti sono costituite da muratura in mattoni forati;

-Solai: probabilmente del tipo misto in laterizio e c.a. nella parte nuova, mentre la parte originaria potrebbe essere ancora costituita da putrelle di ferro e tavelloni in laterizio, con sovrastante gettatina che, in corso di ricostruzione, è stata rinforzata con rete elettrosaldata

Copertura: costituita da tetti a due spioventi, con orditura principale e secondaria in travatura di legno, con soprastanti tavelle in laterizio e manto in tegole di cotto.

-Pavimentazione: mattonatura con elementi di ceramica (clinker) monocolore (grigio al p.t. e beige al 1°p.) di grandi dimensioni;

-Altezza interna utile: di varie dimensioni a seconda degli ambienti, come riportato nel capitolo "Consistenza";

- Le porte interne: in legno;

- Infissi esterni: in pvc tipo legno con inferriate artistiche;

- Impianto elettrico: sfilabile con scatole di derivazione e salvavita;

- Impianto fognario: con fossa Himoff e probabile allaccio alla fognatura Comunale;

- Impianto di riscaldamento: costituito da un camino e da un impianto di riscaldamento a pavimento;

- Impianto di climatizzazione: non ravvisato;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato che lo abita con la Sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1971 al 12/11/1979	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GALIANI Franco	29/09/1971		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	13/10/1971		59183
		Registrazione			
Dal 12/11/1979 al 28/01/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. LUCCI Manlio	12/11/1979	303686	36557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	17/11/1979		19600
Dal 28/01/2005 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. PISTILLI Paolo	28/01/2005	13841	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, si evince l'esistenza di un altro atto, successivo alla trascrizione del pignoramento del 14/07/2022 al n. 29244 di formalità. Nello specifico si tratta dell'Iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione, per atto del Notaio Dott. PISTILLI Paolo del 28/01/2005 al Repertorio n. 13842, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/01/2025 al Registro Particolare 805 Registro Generale 4797.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2005
Reg. gen. 5444 - Reg. part. 1263
Quota: 1/1
Importo: € 217.687,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.125,00
Rogante: Notaio Dott. Paolo Pistilli
Data: 28/01/2005
N° repertorio: 13842
N° raccolta: 3185
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/09/2017
Reg. gen. 44303 - Reg. part. 7603
Quota: 1/1
Importo: € 43.620,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 27/06/2017
N° repertorio: 4498

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/10/2024
Reg. gen. 54060 - Reg. part. 39637

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, si evince la presenza di un altro atto successivo alla trascrizione del pignoramento del 14/07/2022 al n. 29244 di formalità. Nello specifico si tratta dell'Iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione per atto del Notaio Dott. PISTILLI Paolo del 28/01/2005 al Repertorio n. 13842, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/01/2025 al Registro Particolare 805 Registro Generale 4797.

NORMATIVA URBANISTICA

La cartografia acquisita presso l'Ufficio Tecnico di Genzano di Roma è emerso che il fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato su un lotto che il vigente P.R.G., approvato con Delibera della Giunta regionale del Lazio con n. 615 dell'8 luglio 2005, destina a "Zona E - Aree Agricole" (All. n. 3/D).

L'art. n. 54 delle N.T.A. indica che tali Zone sono normate secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003.

In particolare, l' Art. 55 (Edificazione in zona agricola) della suddetta Legge Regionale prevede, tra l'altro, che:

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Inoltre si indica che il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

La stessa Legge, all'Art. 56, fissa che:

1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere:

- a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti;
- b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei

comuni con popolazione fino a centomila abitanti;

c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti.

2. L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;

b) lotto minimo non inferiore ai 5 mila metri quadri;

c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l'ottanta per cento della superficie totale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il pignoramento promosso nei confronti dei Signori **** Omissis **** è inerente ad una unità immobiliare così descritta: "abitazione di tipo popolare piano T-1, di vani 4,5" e identificata al N.C.E.U. con la p.lla n. 41 sub 502, ma l'immobile eseguito, al momento, presenta una consistenza alquanto differente e che porta a considerare lo stabile de quo non del tutto regolarizzato.

Nelle indagini eseguite presso l'U.T.C. di Genzano di Roma, per accertare la sua regolarità urbanistica, è stata rinvenuta la seguente documentazione significativa (in All. n. 3):

- 1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato, in data 9/06/1972, ai Signori **** Omissis **** per effettuare la "Trasformazione di Costruzione Esistente";

- 2. "Progetto di Trasformazione e Riattamento del Fabbricato Rurale", relativo al precedente N.O. (All. n. 3/A), ubicato in "Contrada Monte Giove Vecchio" di proprietà dei Signori **** Omissis ****, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 5/04/1972, Verbale n. 25 (All. n. 3/A).

- 3. Per l'inizio dei lavori, di cui al succitato progetto, veniva indicata, quale data della loro ultimazione, l'anno 1972.

1^ OSSERVAZIONE: Il "Progetto di Trasformazione e Riattamento del Fabbricato Rurale" prevedeva già (dal 1° gennaio 1958) l'esistenza di un piccolo fabbricato rurale ad un piano fuori terra, e per il quale, al P.T., si confermavano i seguenti vani residenziali: ingresso, cucina, camera da letto e bagno, oltre ad una cantina avente accesso autonomo.

Veniva, inoltre, indicata la costruzione di una scala esterna che permettesse l'accesso al solaio di copertura.

Su quella che, originariamente, doveva essere una copertura non praticabile, veniva indicata la costruzione di un "Piano Servizi" composto dai seguenti vani: nella zona nord/est, locale servizi, locale sgombero, cabina idrica, un wc ed un disimpegno di collegamento, mentre nella zona sud/ovest il solaio di copertura veniva trasformato in un "terrazzo a livello".

- 3. A seguito della D.I.A. prot. n. 113/2006 (All. n. 3/B), con cui il Sig. **** Omissis **** comunicava l'Inizio Lavori per "Ristrutturazione fabbricato, realizzazione portico e muro di recinzione" in "Località/Via: Montegiove Vecchia s.n.c.", il Dirigente del Settore Urbanistica e Tutela Ambientale diffidava, l'Esecutato, dal

realizzare il portico in quanto in contrasto con l'art. 81 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

2^ OSSERVAZIONE: Il grafico di Progetto rinvenuto come allegato alla suddetta D.I.A., e a firma del Geom **** Omissis **** (in All. n. 3/C) riportava nella DESIGNAZIONE DELL'OPERA la seguente dicitura: "Progetto per la Ristrutturazione di una civile abitazione. La Realizzazione di un portico, del muro di recinzione e contenimento e la ristrutturazione del passo carrabile esistente nel fabbricato sito in Via Montegiove Vecchio s.n.c.".

Di fatto (All. n. 3/A), rispetto al Nulla Osta del 9/06/1972 (o Licenza Edilizia n. 25/1972), la nuova D.I.A. aggiungeva, oltre alla realizzazione del nuovo passo carrabile, soltanto l'indicazione delle seguenti modifiche (cfr. All. n. 1, Grafico nn. 4/A, 4/B):

a) Al P.T.: si prevedeva la realizzazione di una scala interna, articolata ad "U", costruita all'interno del locale cantina, che portava al 1^P., all'interno dell'ex locale di sgombro, e che sostituiva la precedente scala di collegamento esterna;

b) Creazione di una nicchia nella parete tra camera da letto ed ex cantina;

c) Apertura di una porta/finestra sulla parete nord/ovest dell'ingresso ora diventato Soggiorno/pranzo;

d) Apertura di una nuova porta/finestra nella muratura perimetrale a sud/est, ove prima era posizionata la scala esterna;

e) spostamento della finestra del bagno;

f) apertura di una nuova finestra nel vano cucina, e chiusura della preesistente;

g) Al 1^P.: si prevedeva l'unione di tutti i preesistenti locali con la realizzazione di un unico Locale Servizi e lo spostamento del bagno ora "Servizio") nell'ex locale Cabina Idrica;

h) sulle due pareti a sud/est ed a nord/ovest, dell'unico Locale Servizi, venivano aperte due nuove finestre;

i) sul terrazzo a livello venivano indicati tre pilastri che sarebbero serviti per il sostegno di un pergolato (ml. 4.55x4.70) e di una tettoia (ml. 4.40x3.50).

In nessuna parte del grafico veniva riportato la possibile realizzazione di un portico (cfr. All. n. 3/C).

In conclusione: l'attuale stato dei luoghi è sostanzialmente diverso da quanto riportato nella D.I.A. prot. n. 113/2006, per la quale, tra l'altro, non è stato mai presentato il Fine Lavori.

Pertanto, nel raffronto tra stato autorizzato e attuale stato dei luoghi, si può asserire che l'immobile identificato con la p.l.a n. 41 sub 502 del Fg. 7 del Comune di Genzano di Roma, è stato edificato in parziale difformità dalle autorizzazioni edilizie, in quanto lo stato dei luoghi ha consistenza e forma diversa sia da quella autorizzata col Nulla Osta rilasciato in data 9/06/1972, sia da quanto riportato nella D.I.A. prot. n. 113/2006, e nei progetti a loro correlati.

Quindi, l'immobile de quo è, al momento, parzialmente non regolare, in quanto presenta parti costruite senza autorizzazioni, poiché:

^ al P.T. (All. n. 6/A) è stato eseguito un ampliamento abusivo di circa 65.40 mq (di cui mq. 7.90 non abitativi) ed un cambio d'uso non autorizzato (da non abitativo a residenziale) di mq 12.70, oltre alla demolizione di tramezzature (per diversa distribuzione di spazi interni) e ad un porticato di circa 89.40 mq;

^ al 1^ P. (All. n. 6/B) è stato eseguito un cambio d'uso non autorizzato (da non abitativo a residenziale) di mq. 40.40 oltre a due ampliamenti abusivi, ad uso residenziale, per un totale di 57.00 mq (mq 31.20 + mq 25.80).

Alla luce di quanto accertato, la regolarizzazione dell'immobile pignorato può avvenire in due maniere:

1. per mezzo della demolizione delle parti realizzate senza idoneo titolo edilizio, ma la loro consistenza è tale che la loro eliminazione potrebbe minare la staticità del resto dell'edificio;

2. tentare di sanare, per quanto possibile, parte delle opere abusive ma, da informazioni assunte presso il competente U.T.C., questa opportunità è verificabile soltanto attraverso la presentazione di un nuovo progetto, particolareggiato e comprensibile del tutto, ed attendere le indicazioni, sull'accettazione o meno dell'istanza, del competente Ufficio.

Poiché per quantificare i costi di questa seconda possibilità bisognerebbe istruire l'intera pratica senza, però, la certezza del suo benevolo accoglimento, nella stima in oggetto viene calcolato il costo per il ripristino allo stato assentito, che successivamente verrà detratto al valore dell'immobile allo stato attuale ma considerato come se fosse regolarmente edificato.

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un fabbricato edificato su terreno proprio e quindi privo di vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7
Quota di piena proprietà di una unità abitativa costituita da una villetta residenziale, con circostante corte esclusiva, e ubicata nel comune di Genzano di Roma, in Via Montegiove Vecchio n. 7 (cfr. Foto in All. n. 4). Il tutto è identificato al N.C.E.U. con la p.la n. 41, sub 502, del fg. 7, Cat. A/4, Cl 1, Vani 4,5, R.C. €. 17,19, ed intestato ai Signori: - **** Omissis ****, Proprietaria per ½ - **** Omissis ****, Proprietario per ½. Il lotto di terreno su cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è completamente recintato da murature aventi diverse altezze e lavorazioni (ft. nn. 1, 4), ed ha una superficie catastale di mq. 2080 (Visura in All. n. 2). Si specifica, inoltre, che il fabbricato, ivi presente, si articola su due piani fuori terra uniti da una scala interna (All. n. 1, Grafico n. 1), e parzialmente edificato senza titolo autorizzativo, poiché in ampliamento ad una costruzione regolare preesistente (Cfr. All. n. 1, Grafici n. 6/A e n. 6/B; e Titoli in All. n. 3/C).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 401, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 323.912,00
Procedimento e Criterio di Stima.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite fuori dal centro storico (nello specifico, periferia) corretto con eventuali coefficienti di differenziazione, sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni. Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, quindi per ottenere il valore di mercato più adeguato all'immobile in oggetto si è tenuto conto dei seguenti termini di raffronto:

A. Caratteristiche Posizionali Estrinseche: - qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerare non buone, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona, che seppur antropizzata, è relativamente distante rispetto ai centri commerciali, amministrativi e sociali del paese; - qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di una villetta che beneficia di una buona salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo abbastanza elevato e la qualità urbanistica della zona è più che buona;

B. Caratteristiche Posizionali Intrinseche: (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi buone in quanto gli ambienti abitativi sono ben distribuiti ed armonizzati. Lo stato conservativo è buono, soprattutto internamente, mentre per la corte si ravvisa una concreta assenza di manutenzione;

C. Andamento del Mercato Immobiliare: per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso importanti Agenzie Immobiliari della zona di Genzano di Roma, si evince una leggera ripresa del flusso di vendite in generale e in particolare per beni.

Pertanto, la valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- dalla media dei valori acquisiti dal Quotazione del Borsino Immobiliari di Zona (Roma), del secondo semestre 2024: Valore medio 1.248,00 €/mq;
- dalla media dei valori riportati nel Listino Ufficiale della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e compresi tra i 1.200,00 ed i 1.700,00 €/mq;
- dalla considerazione che l'immobile (con riserva sulla corte) è in buono stato d'uso;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 100% delle murature e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005;
- dalla media dei valori riscontrato da indagini effettuate presso importanti Agenzie Immobiliari della zona di Genzano di Roma, compreso tra i 1.150,00 ed i 1.350,00 €/mq;
- dal fatto che l'immobile è in uso dei Soggetti Esecutati, che lo abitano;
- dal fatto che nella stima dell'immobile esecutato l'area di corte esclusiva, pari a 1.300,00 mq circa, e il suo valore viene considerato nella valutazione, unitaria e complessiva, che si dà all'immobile di appartenenza.

Da quanto esposto si ritiene che il valore di immobili simili può essere ammissibile congruo se contenuto in Euro 1.300,00 al mq, pertanto, nel caso in specie e in considerazione delle osservazioni fatte e delle indicazioni acquisite in zona (valori inferiori a quelli riportati nella letteratura specifica), si è ritenuto di applicare il valore di €. 1.250,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, leggermente inferiore alla media dei valori riportati.

Per quanto esposto si ha un valore complessivo dell'intero lotto pari a:

$$\text{€/mq } 1.250,00 \times 259,13 \text{ mq.} = \text{€. } 323.912,00.$$

Tale valutazione corrisponde ad un determinato segmento di mercato che tenga conto, oltre a quanto

già considerato, anche:

1. del particolare momento di mercato immobiliare per beni simili;
2. della esposizione del fabbricato;
3. dell'epoca della costruzione (tra il 1972 e dopo il 2006);
4. dalla considerazione dello stato di ordinaria manutenzione in cui si trova l'immobile da stimare e della sua ubicazione nel tessuto urbano;
5. dalla considerazione che l'analisi dei prezzi effettuata sul territorio mostra valori inferiori a quelli della letteratura specifica e presa in considerazione;
- 6) dall'ipotesi che l'abitazione sia del tutto regolare, ma tenendo conto che presentando, invece, ampie porzioni di fabbricato urbanisticamente non regolari, l'eventuale Aggiudicatario dovrà subirne il disagio della regolarizzazione.

DEPREZZAMENTO:

La regolarizzazione dell'abitazione presente nel lotto di vendita, può avvenire in due maniere:

1. per mezzo della demolizione delle parti realizzate senza idoneo titolo edilizio, da eseguirsi con grande attenzione in quanto la loro consistenza è tale che la rimozione potrebbe minare la staticità del resto dell'edificio;
2. tentare di sanare, per quanto possibile, parte delle opere abusive ma, da informazioni assunte presso il competente U.T.C., questa opportunità è verificabile soltanto attraverso la presentazione di un nuovo progetto, particolareggiato e comprensibile del tutto, ed attendere le indicazioni del competente Ufficio. Poiché per quantificare i costi di questa seconda possibilità bisognerebbe istruire l'intera pratica senza, però, la certezza del suo benevolo accoglimento, nella stima per avere un minimo di riferimento quantitativo, viene calcolato il costo di ripristino allo stato assentito. Successivamente, la somma dei costi di demolizione e risistemazione verranno detratti dal valore del lotto già stimato.

DEMOLIZIONI:

STRUTTURA DA DEMOLIRE, VUOTO PER PIENO, AL PIANO TERRA E PRIMO:

-AL PIANO TERRA:

PORZIONE DEL VOLUME ABITATIVO: mc (57.10 x 2.83) = mc. 161.60 ;

COSTO DI DEMOLIZIONE; 80,00 €/mc x 161.60 mc: €. 12.928,00;

VOLUME PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA, E DA SMALTIRE: 30% del Volume originario:
mc (161.60x30%) = mc 48.48;

COSTO PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA AUTORIZZATA, compresi oneri : 62,70 €/mc x 48.48 mc = €. 3.039,00;

VOLUME DEL PORTICO: mc (89.40 x 3.05) = mc 272,67;

COSTO DI DEMOLIZIONE: 45,00 €/mc x 272,67 mc: €. 12.270,00;

VOLUME PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA, E DA SMALTIRE: 20% del Volume originario:
mc (272,67x20%) = mc 54.54;

COSTO PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA AUTORIZZATA:

compresi oneri: 62,70 €/mc x 54.54 mc = €. 3.420,00;

SMALTIMENTO PORTE E FINESTRE: n. 10 x 81,60 €/l'una: €. 816,00

-AL PRIMO PIANO:

PORZIONE DEI DUE VOLUMI ABITATIVI: mc (25.80x3.10 + 31.20x3.20)= mc. 179.82 ;

COSTO DI DEMOLIZIONE (compreso il balconcino); 80,00 €/mc x 179.82 mc: €. 14.385,00;

VOLUME PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA, E DA SMALTIRE: 30% del Volume originario: mc (179.82x30%) = mc 53.95;

COSTO PER CARICO E TRASPORTO A DISCARICA AUTORIZZATA, compresi oneri : 65,70 €/mc x 53.95 mc= €. 3.540,00;

SMALTIMENTO PORTE E FINESTRE: n. 11 x 81,60 €/l'una: €. 898.00;

COSTI PER LA DEMOLIZIONE: Totale €. 51.296,00.

IL LOCALE DEGLI IMPIANTI TERMO ELETTRICI NON VIENE DEMOLITO IN QUANTO PUO' ESSERE REGOLARIZZATO.

RIPRISTINO:

Qualora l'eventuale Aggiudicatario scegliesse di procedere alle demolizioni delle parti del fabbricato esecutato che non risultano urbanisticamente regolari, si renderà necessario procedere al completo ripristino delle porzioni di immobile regolari con interventi di risanamento e restauro.

Il loro costo, inerente le ripse delle murature eventualmente danneggiate, ricollegamento e bilanciamento degli impianti termoidraulici e tinteggiatura, e quant'altro per ricreare una struttura abitabile, viene calcolato di seguito eseguendo una valutazione a corpo, ma di mercato corrente: 430 €/mq. In particolare:

- AL PIANO TERRA:

PORZIONE DELLA SUPERFICIE GIA' ABITATIVA E PARZIALMENTE DA RISTRUTTURARE, al fine di ripristinare gli ambienti abitabili:

Zone "A" e "B" in Allegato n. 6, Grafico n. 1: mq (58.70 + 10.40) = mq. 79.10;

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE: 430,00 €/mq x 79.10 mq: €. 34.013,00;

- AL PRIMO PIANO:

Il grafico allegato alla D.I.A. n. 113/2006 non riporta superfici residenziale al primo piano del fabbricato oggetto della procedura, se non forse un bagno, indicato nel grafico come "servizio". Ciononostante la demolizione degli ambienti non regolarizzati (Cfr. All. n. 6, Grafico n. 2: Zone "B1", "C1" e "D1") lascerà zone danneggiate che, per consegnare all'eventuale Aggiudicatario una struttura idonea all'uso dovranno, essere ristrutturate.

Poiché il primo piano non aveva la destinazione d'uso residenziale ed era consentita soltanto la presenza di un grande locale ad uso "SERVIZI", oltre ad un pergolato ed una tettoia, sul terrazzo a livello, il suo ripristino si calcola a corpo per l'intera superficie e pari a 180 €/mq.

PORZIONE DELLA SUPERFICIE NON ABITATIVA E PARZIALMENTE DA RIORGANIZZARE, al fine di riconsegnare aree usufruibili:

Zone "E1", "B1" e "D1" in Allegato GGG, Grafico n. 2: mq (6.90 + 40.40 + 31.20) = mq. 78.50;

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE: 150,00 €/mq x 78.50 mq: €. 11.775,00.

Pertanto, per il ripristino del fabbricato pignorato, dopo la rimozione tramite demolizione delle zone non regolarmente edificate, si ipotizza una spesa totale di €. 45.788,00 .

Agli importi sopra indicati vanno aggiunte le spese tecnico/amministrative per ottenere l'autorizzazione alla demolizione ed alla successiva ristrutturazione, oltre alla susseguente variazione catastale. Per l'intera pratica edilizia, che dovrà curare un tecnico, abilitato, si valuta una spesa di: €. 7.500,00.

IN CONCLUSIONE: al valore di stima del bene in oggetto (€ 320.000,00) dovranno essere detratta la seguente cifra totale:

$$€ (51.296,00 + 45.788,00 + 7.500,00) = € 104.584,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7	259,13 mq	1.250,00 €/mq	€ 323.912,00	100,00%	€ 323.912,00
Valore di stima:					€ 323.912,00

Valore di stima: € 323.912,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per il ripristino del fabbricato allo stato urbanisticamente regolare:	104.584,00	€

Valore finale di stima: € 219.328,00

DEPREZZAMENTO:

Per la regolarizzazione dell'abitazione presente nel lotto di vendita, si è ipotizzato di demolire le parti realizzate senza idoneo titolo edilizio e, poi, calcolare il costo di ripristino allo stato assentito. Successivamente, la somma dei costi di demolizione e risistemazione verranno detratti dal valore del lotto già stimato, come se il fabbricato ivi presente fosse del tutto regolare.

Tutto il procedimento è stato descritto nel capitolo "Stima", qui si riportano solo le cifre finali:

- Valore stimato per l'immobile considerato regolare: € 323.912,50;
- Costo di demolizioni delle parti non autorizzate: € 51.296,00;
- Costo di ripristino (P.T. e 1^P.) fabbricato autorizzato: € 45.778,00;
- Spese Tecnico-Amministrative e catastali € 7.500,00.

DETRAZIONE TOTALE: € 104.584,00.

VALORE DEL LOTTO E DELL'ABITAZIONE RIPRISTINATA ALLO STATO ASSENTITO:

$$€ (323.912,50 - 104.584,00) = € 219.328,50.$$

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

Velletri, li 11/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - GRAFICI PLANIMETRICI
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE U.T.C.
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO CONGIUNTO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7

Quota di piena proprietà di una unità abitativa costituita da una villetta residenziale, con circostante corte esclusiva, e ubicata nel comune di Genzano di Roma, in Via Montegiove Vecchio n. 7 (cfr. Foto in All. n. 4). Il tutto è identificato al N.C.E.U. con la p.lla n. 41, sub 502, del fg. 7, Cat. A/4, Cl 1, Vani 4,5, R.C. €. 17,19, ed intestato ai Signori: - **** Omissis ****, Proprietaria per ½ - **** Omissis ****, Proprietario per ½. Il lotto di terreno su cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è completamente recintato da muraure aventi diverse altezze e lavorazioni (ft. nn. 1, 4), ed ha una superficie catastale di mq. 2080 (Visura in All. n. 2). Si specifica, inoltre, che il fabbricato, ivi presente, si articola su due piani fuori terra uniti da una scala interna (All. n. 1, Grafico n. 1), e parzialmente edificato senza titolo autorizzativo, poiché in ampliamento ad una costruzione regolare preesistente (Cfr. All. n. 1, Grafici n. 6/A e n. 6/B; e Titoli in All. n. 3/C).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 401, Sub. 502, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La cartografia acquisita presso l'Ufficio Tecnico di Genzano di Roma è emerso che il fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato su un lotto che il vigente P.R.G., approvato con Delibera della Giunta regionale del Lazio con n. 615 dell'8 luglio 2005, destina a "Zona E - Aree Agricole" (All. n. 3/D). L'art. n. 54 delle N.T.A. indica che tali Zone sono normate secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003. In particolare, l'Art. 55 (Edificazione in zona agricola) della suddetta Legge Regionale prevede, tra l'altro, che: 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis. 2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. 3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento. 3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Inoltre si indica che il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57. La stessa Legge, all'Art. 56, fissa che: 1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere: a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti; b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei

comuni con popolazione fino a centomila abitanti; c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti. 2. L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni: a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri; b) lotto minimo non inferiore ai 5mila metri quadri; c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto. 3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l'ottanta per cento della superficie totale.

Prezzo base d'asta: € 219.328,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 376/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 219.328,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Montegiove Vecchio, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 401, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	259,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell fabbricato è buono ma, sia internamente che esternamente, alquanto disordinato con ambienti ancora in fase di organizzazione di vivibilità. Il piazzale antistante è costituito da terreno frammisto a piccoli frammenti di resti solidi risalenti a lavorazioni edili. Il terreno, rispetto alle proprietà confinanti, è recintato con un muretto in blocchetti di tufo, posti verticalmente, mentre lungo la strada comunale la muratura è costituita da conci di peperino lavorati a faccia vista. Il cancello di accesso è in alluminio, del tipo non industriale.		
Descrizione:	Quota di piena proprietà di una unità abitativa costituita da una villetta residenziale, con circostante corte esclusiva, e ubicata nel comune di Genzano di Roma, in Via Montegiove Vecchio n. 7 (cfr. Foto in All. n. 4). Il tutto è identificato al N.C.E.U. con la p.lla n. 41, sub 502, del fg. 7, Cat. A/4, Cl 1, Vani 4,5, R.C. €. 17,19, ed intestato ai Signori: - **** Omissis ****, Proprietaria per ½ - **** Omissis ****, Proprietario per ½. Il lotto di terreno su cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è completamente recintato da muraure aventi diverse altezze e lavorazioni (ft. nn. 1, 4), ed ha una superficie catastale di mq. 2080 (Visura in All. n. 2). Si specifica, inoltre, che il fabbricato, ivi presente, si articola su due piani fuori terra uniti da una scala interna (All. n. 1, Grafico n. 1), e parzialmente edificato senza titolo autorizzativo, poiché in ampliamento ad una costruzione regolare preesistente (Cfr. All. n. 1, Grafici n. 6/A e n. 6/B; e Titoli in All. n. 3/C).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2005

Reg. gen. 5444 - Reg. part. 1263

Quota: 1/1

Importo: € 217.687,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 145.125,00

Rogante: Notaio Dott. Paolo Pistilli

Data: 28/01/2005

N° repertorio: 13842

N° raccolta: 3185

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/09/2017

Reg. gen. 44303 - Reg. part. 7603

Quota: 1/1

Importo: € 43.620,23

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 27/06/2017

N° repertorio: 4498

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/10/2024

Reg. gen. 54060 - Reg. part. 39637

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****