

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 386/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 386/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole,19

Porzione di villino bifamiliare ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato, dotato di parcheggio scoperto pertinenziale.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole,19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con p.lla 177; ad Est con p.lla 887 ed a Sud con Via del Sole.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	68,10 mq	86,00 mq	0,95	81,70 mq	2,80 m	Terra /S1
Locale di deposito	12,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,00 m	S1
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	180,00 mq	180,00 mq	0,18	32,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				140,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	848	10		A7	2	2.5 vani	54 mq	393,8 €	S1/T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il piano terra dell'immobile è coerente in linea generale con il titolo edilizio mentre il piano interrato presenta delle difformità sia in termini di destinazione d'uso che volumetrici.
Nel piano seminterrato il locale cantina attiguo al wc è utilizzato come camera da letto, la superficie ampliata sul lato intercapedine.

Da segnalare la presenza di:

- a) un vano ripostiglio che corrisponde per gran parte al perimetro del piano terra, ricavato a quota - 2.00 mt dal piano di calpestio giardino;
- b) la presenza di un'area porticata attrezzata, separata dall'abitazione ma all'interno del giardino, realizzata in legno ed ancorata a terra.

Tutto quanto sopra riportato non ha i requisiti di legittimità.

Lieve difformità anche per il muretto di recinzione che è traslato rispetto a quanto riportato in Catasto.

E' opportuno valutare la possibilità di regolarizzare quanto sopra riportato, anche se per i volumi trattasi di ampliamenti interrati e seminterrati.

E' necessario un aggiornamento catastale in quanto lo stato dei luoghi non è coerente con planimetria in atti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un complesso immobiliare di maggiori dimensioni.

La struttura è realizzata con telaio in c.a., tamponature in laterizio, copertura a padiglione con tegole in laterizio.

All'interno è rifinito con pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi e porte lignei con portone blindato.

I due livelli interni sono collegati da una scala rivestita in marmo.

L'accesso al locale ripostiglio è dall'esterno dell'abitazione.

Il fabbisogno termico è soddisfatto da caldaia a gas e radiatori a parete, sono presenti degli split che garantiscono il raffrescamento.

Area porticata esterna è pavimentata con klinker color cotto.

Le aree esterne sia calpestabili che a verde si presentano curati ed ultimati.

L'immobile dispone di un'area parcheggio scoperta comune esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie Sig.a. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Atto Notarile pubblico di Compravendita da ##EDIL REGENCY SRL (CF. 08017791008)**** Omissis ****15/06/2010 al n. 21528## di formalità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è stato edificato con P.d.C n.**** Omissis ****.

Successivamente viene depositata DIA per diversa distribuzione di finestre ed accessi nel 2009.

Le difformità riscontrate sono ampliamenti volumetrici interrati che potrebbero essere oggetto di regolarizzazione.

Le aree porticate in giardino vanno ripristinate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole,19
Porzione di villino bifamiliare ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato, dotato di parcheggio scoperto pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 848, Sub. 10, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 165.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al 2°Semestre 2024). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Lanuvio (Rm) corrispondenza OMI Zona Centrale D1- Periferica: Valore OMI al 2° sem. 2024 - min: €/mq 1.100,00 e max: €/mq 1.650,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.100 + (€/mq 1.650 - €/mq 1.100) X (0,5 + 3 X 0,2)/ 4 = €/mq 1.251,25

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.140.10. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0.90

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1.40

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1.2

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1.00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1.00

TOT = 7.4 e pertanto il Parametro medio è: $7.4/7 = 1.06$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.251,25 x 1.06 = €/mq 1.326,30

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.326,30 x 140.10 mq = € 185.814,63 arrotondato a €

180'000,00(diconsi in cifra tonda centoottantamilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,00 - V.max €/mq 6,00 = V.medio €/mq 5.00

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5.00 e pertanto si ha: €/mq 5.00 x 140.10 mq = € 700.50

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 8400,00 x 0,75 =

€ 6300,00. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 6448,27 x 100 / 3,5 = € 180'000.00 (diconsi in cifra tonda Euro centoottantamila).

VALORE DI MERCATO STIMATO è pari a € 180.000.00 (diconsi in cifra Euro centoottantamila)

Tenendo in considerazione il fatto che, si debbono regolarizzare alcune difformità interne, ove possibile e rimuovere le opere esterne sprovviste di autorizzazione è opportuno detrarre al valore di stima la somma di € 15'000.00; pertanto il valore stimato ultimo è : € 165'000.00 (diconsi in cifra Euro centosessantacinquemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lanuvio (RM) - Via del Sole,19	140,10 mq	117.780,00 €/mq	€ 16.500.000,00	100,00%	€ 165.000,00
				Valore di stima:	€ 165.000,00

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.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole,19
Porzione di villino bifamiliare ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato, dotato di parcheggio scoperto pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 848, Sub. 10, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Via del Sole,19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 848, Sub. 10, Categoria A7	Superficie	140,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato, dotato di parcheggio scoperto pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie Sig.a. **** Omissis ****.		

