

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



All'udienza del 17/01/2023, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (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 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta e terreno agricolo ubicati a Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T

Trattasi di un villino unifamiliare disposto su unico livello con annessa corte di pertinenza e di terreno agricolo adiacente, situati in Via Appia Sud al civico 195 nel Comune di Velletri (Rm) in località Colle Formica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta e terreno agricolo ubicati a Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T

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)



CONFINI

L'immobile e il terreno oggetto di stima confinano con S.S. Appia n.7, con NCEU - Comune di Velletri al Foglio 111 P.lla 679 - P.lla 794 - p.lla 766.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,32 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,00 m	terra
Veranda	28,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	3,00 m	terra
Giardino	766,00 mq	766,00 mq	0,18	137,88 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	1248,00 mq	1248,00 mq	1	224,64 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				521,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				521,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è composto da un villino con portico antistante, corte di pertinenza e terreno agricolo di circa 1248 mq, privo di coltivazioni e di fatto annesso con l'immobile stesso, in quanto l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una strada che attraversa il terreno stesso. Trattasi di villino unifamiliare, disposto su un unico livello e così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, tre camere, due bagni e un portico. All'esterno l'abitazione è dotata di una corte di pertinenza e di un terreno agricolo, che però non risulta coltivato, ma di fatto è a servizio dell'unità immobiliare poiché è privo di recinzione ed annesso alla corte e alla abitazione; il sottotetto non è accessibile, pertanto, non è stato possibile visionarlo. L'accesso al villino avviene tramite una strada sterrata con accesso direttamente su Via Appia che attraversa il terreno agricolo e porta direttamente davanti all'abitazione. Rispetto alla situazione urbanistica nonché a quella catastale l'immobile non presenta irregolarità.

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
	111	589			A7	4	7,5 vani	148 mq	890,89 €	terra	

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
111	793				Seminativo arborato	01	00 12 48 mq	9,67 €	7,73 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

la planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi come da sopralluogo effettuato in data 24 Febbraio 2025.

STATO CONSERVATIVO

Il villino unifamiliare si presenta in condizioni non ottimali, necessitando di interventi di ristrutturazione sia interni che esterni. La facciata mostra segni di usura, gli infissi risultano datati, mentre il tetto potrebbe richiedere verifiche per eventuali infiltrazioni.

All'interno, gli ambienti sono spaziosi ma mostrano evidenti segni di trascuratezza: pavimenti usurati e diversi per ogni stanza, pareti da tinteggiare e impianti (elettrico, idraulico e gas) che non risultano essere a norma o addirittura mancanti (termico).

Anche gli spazi esterni appaiono poco curati, con vegetazione incolta e recinzioni non definite.

Nonostante le attuali condizioni, l'immobile conserva un buon potenziale grazie alla sua struttura e disposizione degli spazi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

L'abitazione è indipendente con ingresso autonomo al piano terra, con annessi corte esclusiva e terreno agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'ingresso sia pedonale che carraio del villino è posto sulla pubblica via denominata S.S. Appia n.7 attraverso una cancellata in ferro nei pressi del civico 195 che tramite una strada sterrata, che attraversa il terreno agricolo, collega direttamente alla corte esclusiva del villino. Da qui, sotto il porticato antistante il fabbricato è posto in portoncino in legno di accesso all'abitazione. Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un villino unifamiliare sito nel Comune di Velletri, Via Appia Sud, 195, in località Colle Formica. L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, destinato ad abitazione: la struttura portante è mista, in parte in c.a. ed in parte in muratura di tufo; i prospetti sono intonacati e sul prospetto principale è presente un portico; la copertura del villino è a falde inclinate, con soprastante manto in tegole. L'accesso al villino avviene tramite una cancellata a ridosso di Via Appia Sud al civico 195, che attraversa il terreno agricolo oggetto di stima. Tale terreno, infatti non è coltivato ma utilizzato come corte esclusiva dell'abitazione. L'abitazione ha una superficie lorda di circa 148,00 mq, superficie netta di 122,00 mq, ed altezza pari a mt. 3.00 è formato da un ingresso, un soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una cucina con portico antistante della superficie di mq 28,00, con corte esclusiva di circa mq 766,00. La pavimentazione interna all'appartamento è in parte in monocottura e in parte in gres porcellanato, presenta colorazioni e forme diverse tra loro nelle varie stanze. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono maiolicati per un'altezza di ml 1.80; i soffitti e il resto delle pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'alloggio, gli stessi sono fatiscenti o addirittura mancanti infatti l'appartamento non è dotato né di impianto di riscaldamento né di impianto a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico. Si precisa che attualmente per cucinare viene utilizzata una bombola di GPL posizionata sull'esterno del fabbricato, collegata direttamente ai fornelli. Le porte interne sono in legno di color noce, il portone d'ingresso è in legno, così come tutte le finestre e porte finestre, con vetro singolo e persiane di sicurezza in ferro. Per quanto riguarda il terreno agricolo adiacente al villino, lo stesso non è recintato rispetto all'abitazione ma è parte integrante della stessa; ad oggi tale terreno, sebbene sia agricolo, non è coltivato, ma è considerato come una pertinenza del villino. Questo è evidenziato dal fatto che il cancello di accesso al villino è posto su Via Appia e tramite una strada sterrata che lo attraversa, si accede direttamente alla proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****, dalla figlia sig.ra **** Omissis **** e da due nipoti dell'esecutata, di cui uno minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a vincolo del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona L: Recupero urbanistico (stesura provvisoria) rurale ove sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Velletri per il villino oggetto di esecuzione è il Permesso a Costruire in Sanatoria n. 31 del 23 Gennaio 2013 a seguito di pratica di condono posizione 7286 prot. 27432 del 22/10/2022. Si allega copia della presente concessione edilizia unitamente al progetto allegato. Si allegano alla presente la copia del titolo edilizio e dei relativi elaborati tecnici reperiti durante l'accesso agli atti in Comune.

Si precisa altresì che la Licenza edilizia del 1975 è la n. 17851 del 05/07/1975.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 e terreno agricolo ubicati a Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T

Trattasi di un villino unifamiliare disposto su unico livello con annessa corte di pertinenza e di terreno agricolo adiacente, situati in Via Appia Sud al civico 195 nel Comune di Velletri (Rm) in località Colle Formica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 589, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 793, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 155.000,00

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

Bene N° 1 - Villino con terreno agricolo ubicato a Velletri (RM) - via Appia Sud, piano T

Il bene in oggetto è costituito da un villino unifamiliare disposto su unico livello con annessa corte di pertinenza e terreno agricolo, appartenente al Comune di Velletri (Rm) in località Colle Formica, con una superficie lorda di mq. 173,00 per l'unità immobiliare e con terreno agricolo adiacente all'unità immobiliare con una superficie di mq 1258,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 589, Categoria A7,

Identificato al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 793, Qualità Seminativo Arboreo

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

STIMA

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo al villino in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.080,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 36,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.836,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.364,00 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 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{\text{mercato}} = 5.364,00/0,035 = \text{€ } 153.257,14$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

-TOTALE € 153.257,14.

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: superficie lorda pari a mq. 148,00 e netta di mq. 122,00 con altezza media di mt. 3,00, con portico di mq 28,00 e corte annessa di mq 766,00. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Velletri (RM) - via Appia sud 195, piano terra - dati catastali foglio 111, particella 589. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione € 800,00 al mq.
- Portico € 300,00 al mq.
- Corte di pertinenza € 30,00 al mq.
- Terreno agricolo € 6,00 al mq

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 P.T. € 800,00 x mq. 148,00 = € 118.400,00
- Portico € 300,00 x mq. 28,00 = € 8.400,00
- Corte esclusiva € 30,00 x mq. 766,00 = € 22.980,00
- Terreno € 6,00 x 1248,00 mq. = € 7.488,00
- TOTALE € 157.268,00

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 € 153.257,14
- Valore di mercato € 157.268,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE È PARI A € 155.262,57= > € 155.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T	521,72 mq	800,00 €/mq	€ 155.000,00	100,00%	€ 155.000,00
				Valore di stima:	€ 155.000,00



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 27/02/2025

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta e terreno agricolo ubicati a Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T
Trattasi di un villino unifamiliare disposto su unico livello con annessa corte di pertinenza e di terreno agricolo adiacente, situati in Via Appia Sud al civico 195 nel Comune di Velletri (Rm) in località Colle Formica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 589, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 793, Qualità Seminativo arborato. Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a vincolo del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona L: Recupero urbanistico (stesura provvisoria) rurale ove sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Sud, snc, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta e terreno agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 589, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 793, Qualità Seminativo arborato	Superficie	521,72 mq
Stato conservativo:	Il villino unifamiliare si presenta in condizioni non ottimali, necessitando di interventi di ristrutturazione sia interni che esterni. La facciata mostra segni di usura, gli infissi risultano datati, mentre il tetto potrebbe richiedere verifiche per eventuali infiltrazioni. All'interno, gli ambienti sono spaziosi ma mostrano evidenti segni di trascuratezza: pavimenti usurati e diversi per ogni stanza, pareti da tinteggiare e impianti (elettrico, idraulico e gas) che non risultano essere a norma o addirittura mancanti (termico). Anche gli spazi esterni appaiono poco curati, con vegetazione incolta e recinzioni non definite. Nonostante le attuali condizioni, l'immobile conserva un buon potenziale grazie alla sua struttura e disposizione degli spazi sia interni che esterni..		
Descrizione:	Trattasi di un villino unifamiliare disposto su unico livello con annessa corte di pertinenza e di terreno agricolo adiacente, situati in Via Appia Sud al civico 195 nel Comune di Velletri (Rm) in località Colle Formica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****, dalla figlia sig.ra **** Omissis **** e da due nipoti dell'esecutata, di cui uno minore.		

