



TRIBUNALE DI VELLETRI



G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI



Esecuzione Immobiliare promossa da:



*****OMISSIS*** e per essa**

ASTE *OMISSIS***
GIUDIZIARIE c/**

*****OMISSIS*****



R.G. 437/23



Udienza 02.07.2024



PERIZIA VERS. PRIVACY



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ARCH. MAURO MIDDEI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 437/2023 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

In data 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 32 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Colle dei Cavalli n.17

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato per intero è di proprietà dell'esecutata ***OMISSIS*** e consiste in:

- Piena proprietà di una villetta unifamiliare su due livelli, con annessi terreno, magazzino, forno, deposito e gazebo, sita a Velletri (RM) Via Colle dei Cavalli n.17, censita al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 107, p.lla 342.

L'ingresso al lotto avviene da Via Colle dei Cavalli passando su un viale posto sulla particella 341, per il quale si possiede una servitù di passaggio pedonale e carrabile (Allegato 5 - Atti di Compravendita). Sul lotto di terreno oltre alla villetta sono presenti un deposito con bagno e portico, un gazebo in legno, un forno ed un magazzino, essi sono realizzati con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura a falde spioventi con tegole.

L'entrata alla villetta è posta sul lato esposto a Sud tramite un piccolo portico rialzato accessibile con una piccola scala.

Al piano terra un disimpegno distribuisce l'accesso a: uno studio con soppalco, una cucina, una zona soggiorno ed una zona pranzo con bagno. Dalla zona soggiorno, attraverso una porta, si accede a delle scale che portano ad un piccolo ripostiglio interrato.

Nel disimpegno si hanno le scale che portano al Piano Primo dove sono presenti: due Camere, un bagno ed una Camera Matrimoniale con ripostiglio e Balcone con affaccio sul lato Ovest.

Sul lotto sono presenti altri manufatti: ad Est della villetta si trova un forno in muratura ed un Deposito con bagno e portico; sul lato Nord di tale locale è posto un gazebo in legno. Sul confine Est del lotto troviamo un magazzino di circa mq 45,00. A Nord dell'immobile principale è presente un locale tecnico utilizzato come Centrale Termica.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio e caldaia di marca "Simat". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

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 Velletri (RM) - Via Colle dei Cavalli n.17

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*****

CONFINI

Il lotto di terreno su cui è edificata la villetta oggetto della presente procedura confina, all'interno dello stesso foglio n.107, con:

- A Nord distacco su particella distinta in catasto con la p.lla 440;
- Ad Ovest distacco su particella distinta in catasto con la p.lla 341;
- A Sud distacco su particelle distinte in catasto con la p.lle 246, 333 e 334;
- Ad Est distacco su particella distinta in catasto con la p.lla 343.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,65 mq	129,56 mq	1	129,56 mq	0,00 m	T-1
Abitazione (Non Residenziale)	79,80 mq	95,76 mq	0,5	47,88 mq	0,00 m	T
Balcone	5,25 mq	5,25 mq	0,40	2,10 mq	0,00 m	1
Magazzino	45,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	0,00 m	T
Gazebo	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	T
Deposito	32,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	T
Portico	16,00 mq	16,00 mq	0,4	6,40 mq	0,00 m	T
Terreno	5533,00 mq	5533,00 mq	0,01	55,33 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				290,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 290,57 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1991 al 16/06/2006	***OMISSIS*** 1/2; ***OMISSIS*** 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 342 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 586,51 Piano T-1
Dal 16/06/2006 al 27/03/2024	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 342 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 188 mq Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	342			A7	2	7 vani	188 mq	596,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi differisce in:

- Le scale prima della porta d'ingresso sono rettilinee invece che ad "L";
- Cantina, Tinaia e Centrale Termica (spazi non residenziale) sono stati trasformati rispettivamente in Studio, Zona Soggiorno e Bagno. Inoltre nello Studio è presente un soppalco in legno;
- Il Portico sul Lato Sud è stato tamponato e trasformato in Zona Pranzo;
- Il Portico sul Lato Nord è stato tamponato e chiuso e unito alla Cucina.
- Il deposito, il Gazebo in legno, il forno in muratura ed il magazzino non sono presenti.

PRECISAZIONI

La villetta è occupata: dall'esecutata ***OMISSIS*** e dal marito ***OMISSIS*** come dichiarato dagli stessi in fase di sopralluogo.

PATTI

La servitù di passaggio è pedonale e carrabile e prevede un viale che passa sulla particella 341, ed è legittimata tramite Atto di Compravendita rep. n. 843 raccolta n. 445 del 20/10/1990.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è in uno scarso livello conservativo e necessità di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: il viale di accesso che passa sulla particella 341.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano per il lotto oggetto di perizia servitù, censo, livello e usi civici. La servitù di passaggio per entrare nel lotto oggetto di perizia insiste sul terreno distinto con la particella 341 ed è legittimata tramite Atto di Compravendita rep. n. 843 raccolta n. 445 del 20/10/1990.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura della villetta e dei manufatti presenti sul lotto è in muratura portante con blocchetti e solai del tipo latero-cementizio. La copertura è a falde con finitura in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta è occupata: dall'esecutata ***OMISSIS*** e dal marito ***OMISSIS*** come dichiarato dagli stessi in fase di sopralluogo.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) la villetta oggetto della presente esecuzione è compresa in "ZONA L - Recupero Urbanistico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio Agrario di continuità";
- TAV B30 Foglio 388: "nessun vincolo".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Velletri (Rm), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile, quali:

- Nulla Osta per esecuzioni Lavori Edili prot. n. 38165 del 18/11/1972 a nome di ***OMISSIS***;

- Elaborato Grafico per la costruzione di una casa con P.E. n.2577 del 25/05/1973 relativa alla Licenza Edilizia n.16654 del 23/05/1973;
- Richiesta Permesso di abitabilità prot. n. 4188 del 21/12/1978 a nome di ***OMISSIS***;
- D.I.A. con prot. n.20912 del 14.05.1996 per lavori di manutenzione ordinaria;
- D.I.A. prot. n. 46719 del 21.11.1997 (P.E. n. 409/97) a nome di ***OMISSIS*** con allegato: Elaborato Grafico, Relazione Tecnica e Inizio Lavori per la realizzazione di cancello d'entrata e recinzione.

La casa è stata edificata in virtù di Licenza Edilizia n.16654 del 23/05/1973, rilasciata dal Comune di Velletri ai ***OMISSIS***. La villetta su due livelli, da progetto risulta in parte ad uso residenziale ed in parte non residenziale con unico accesso al piano terra. Al piano terra sono presenti: 2 portici, tinaia, deposito, magazzino, enoteca, cucina e bagno. Dal vano scala si accedeva al piano primo dove erano presenti: Zona Pranzo, n.2 stanze ed un bagno.

Allo stato attuale, preso atto dei documenti sopra esposti si hanno le seguenti difformità alla stessa:

Villetta Piano Terra:

- Le scale prima della porta d'ingresso sono rettilinee invece che ad "L";
- Cantina, Tinaia e Centrale Termica (spazi non residenziali) sono stati trasformati rispettivamente in: Studio, Zona Soggiorno e Bagno. Inoltre nello Studio è presente un soppalco in legno;
- Il Portico sul Lato Sud è stato tamponato e trasformato in Zona Pranzo;
- Il Portico sul Lato Nord è stato tamponato e trasformato in cucina;
- Sono stati demoliti i tramezzi che dividono la cucina (come legittimato) con il bagno (attualmente tutta zona pranzo) ed il tramezzo tra magazzino ed enoteca (come legittimati).

Villetta Piano Primo:

- La Zona Pranzo è stata trasformata in Camera ed un ripostiglio è stato ricavato sopra il Disimpegno del Piano Terra.

Manufatti sul lotto:

- Il deposito non è presente nella Licenza Edilizia e pertanto non legittimato;
- Il Gazebo in legno non è presente nella Licenza Edilizia e pertanto non legittimato;
- Il forno in muratura non è presente nella Licenza Edilizia e pertanto non legittimato.

Lo stato dei luoghi è in parte legittimato, come meglio esplicitato nell'Allegato 6 - Elaborati Grafici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Piena proprietà di una villetta unifamiliare su due livelli, con annessi terreno, magazzino, forno, deposito e gazebo, sita a Velletri (RM) Via Colle dei Cavalli n.17, censita al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 107, p.lla 342.

L'ingresso al lotto avviene da Via Colle dei Cavalli passando su un viale posto sulla particella 341, per il quale si possiede una servitù di passaggio pedonale e carrabile (Allegato 5 - Atti di Compravendita).

Sul lotto di terreno oltre alla villetta sono presenti un deposito con bagno e portico, un gazebo in legno, un forno ed un magazzino, essi sono realizzati con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura

a falde spioventi con tegole.

L'entrata alla villetta è posta sul lato esposto a Sud tramite un piccolo portico rialzato accessibile con una piccola scala.

Al piano terra un disimpegno distribuisce l'accesso a: uno studio con soppalco, una cucina, una zona soggiorno ed una zona pranzo con bagno. Dalla zona soggiorno, attraverso una porta, si accede a delle scale che portano ad un piccolo ripostiglio interrato.

Nel disimpegno si hanno le scale che portano al Piano Primo dove sono presenti: due Camere, un bagno ed una Camera Matrimoniale con ripostiglio e Balcone con affaccio sul lato Ovest.

Sul lotto sono presenti altri manufatti: ad Est della villetta si trova un forno in muratura ed un Deposito con bagno e portico; sul lato Nord di tale locale è posto un gazebo in legno. Sul confine Est del lotto troviamo un magazzino di circa mq 45,00. A Nord dell'immobile principale è presente un locale tecnico utilizzato come Centrale Termica.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio e caldaia di marca "Simat". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato 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, in coesistenza 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 all'immobile 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 Semestre 2/2023). 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 Velletri (Rm) e nella zona E3/Suburbana/ZONA ESPANSIONE AGRICOLA:

Valore OMI al 2° sem. 2023 min: €/mq 900,00 e max: €/mq 1.350,00.

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

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: $K = (K1 + 3 X K2) / 4$

K1 (Taglio superficie) = 0

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) = 1 (villetta)
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 900 + (€/mq 1.350 - €/mq 900) X (0 + 3 X 1) / 4 = €/mq 1.237,50.

La superficie convenzionale del bene è pari a 290,57 mq.

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 devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Parametri di valutazione dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =0,95
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,70
- 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) =1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,90
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,70
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,60

TOT = 0,89

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.237,50 X 0,89 = €/mq 1.101,37

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.101,37 X 290,57 mq = € 320.025,08

arrotondato ad € 320.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Trecentoventimila/00cent).

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 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 3,5 - V.max €/mq 5 = V.medio €/mq 4,25

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 4,25 e pertanto si ha: €/mq 4,25 x 290,57 mq = € 1.234,92 arrotondato ad € 1.200,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 14.400,00 x 0,70 = € 10.080,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 10.080,00 x 100 / 3,5 = € 288.000,00
arrotondato ad € 290.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentonovantamila/00cent).

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 320.000,00 + € 290.000,00) / 2 = € 305.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Trecentocinquemila/00cent).

Dall'esperienza del sottoscritto si considera che per il ripristino dello stato dei luoghi non legittimabili e per legittimare le variazioni interne per si dovrà presentare una SCIA in sanatoria che porterà ad una detrazione sull'importo stimato pari a:

1. Spese edili (valutate con il Tariffario Regione Lazio luglio 2023) per il ripristino dello stato dei luoghi non sanabili:

A 3.01.2.b. Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti [...] muratura in pietrame locale o con ricorsi a mattoni
€/mc 141,59 x 28,34 = € 4.012,21

A 3.02.27 Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane, ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi
€/mq 17,61 x (9,80 x 2,00) = € 345,16

A 3.02.6. Rimozione di impalcati in legno di controsoffitti composti da listelli, travetti e tavolati, compresi la schiodatura, la smuratura e la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso
€/mq 14,42 x (16,00+9,00+11,60) = € 527,77

A 3.03.1.a Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume
€/mc 68,05 x 36,64 = € 2.493,13

A 3.03.3.a Trasporto con carriola, se preventivamente autorizzato dalla D.L., di materiali di qualsiasi natura e consistenza, entro l'ambito dell'area di cantiere, compreso carico sul mezzo di trasporto: per percorsi fino a 50 m
€/mc 37,62 x 36,64 = € 1.378,28

A 3.03.6 Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica
Muratura: €/ton 89,31 x 28,34 x 1,70 = € 4.302,29
Legno: €/ton 89,31 x 56,20 x 0,20 x 7,87 = € 7.900,26
Vetro: €/ton 89,31 x 19,60 x 0,05 = € 87,52
Totale: € 12.290,07

A 3.01.1.a. Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del

piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si fara riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno
€/mc 17,13 x 157,20 = € 2.692,84

A 3.03.7 Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati:

A 3.03.7.d miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07) a recupero
€/ton 24,84 x 106,86 = € 2.654,32

A 3.03.7.g legno (EER 17 02 01) a recupero
€/kg 0,52 x 8992,00 = € 4.675,84

A 3.03.7.h vetro (EER 17 02 02) a recupero
€/kg 0,61 x 294,00 = € 179,34

Totale: € 7.509,50

A 9.01.2.b. Muratura per opere in elevazione formata da pietrame tufaceo o pietrame calcareo in scaglioni sbazzati al martellone e malta 3 ql di calce per mc di pozzolana, di qualsiasi genere e spessore, eseguita a qualsiasi altezza o profondità, compreso ogni magistero per immorsature, spigoli, riseghe, eventuale configurazione a scarpa e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, ed esclusione delle eventuali piattabande e architravi da valutare a parte: con fornitura di pietrame di tufo o idoneo pietrame tenero locale
€/mc 408,69 x 8,65 x 0,10 x 3,00 = € 1.060,55

A 12.01.3.c. Intonaco civile su murature con superfici che presentano problemi di planarità formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, dello spessore minimo di 40 mm, su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi. con malta di cemento tipo 32.5 e sabbia, composta da 400 kg di cemento per 1,00 mc di sabbia
€/mq 70,06 x 8,65 x 3,00 x 2 = € 3.636,11

A 20.01.8. Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco
€/mq 6,32 x 8,65 x 3,00 x 2 = € 328,01

A 20.01.14.c. Tinteggiatura a base di smalti murali, a due mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura: con smalto sintetico opaco
€/mq 19,68 x 8,65 x 3,00 x 2 = € 1.021,39

Per un totale pari ad € **37.295,01**.

- 2. Spese tecniche** per Progettazione Definitiva, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione pari ad € **4.000,00**;

3. Oneri, diritti ed oblazioni da pagare al Comune di Velletri, oltre a **Spese varie** per imprevisti quantificabili a circa il 20% delle opere edili e pertanto pari ad **€ 3.000,00**

VALORE DI MERCATO STIMATO:

(€ 305.000,00 - € 37.295,01 - € 4.000,00 - € 3.000,00) = € 260.704,99

arrotondato ad **€ 260.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro Ducentosessantamila/00cent).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Colle dei Cavalli n.17	290,57 mq	894,79 €/mq	€ 260.000,00	100,00%	€ 260.000,00
Valore di stima:					€ 260.000,00

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.

Velletri, li 14/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Middei Mauro

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Piena proprietà di una villetta unifamiliare su due livelli, con annessi terreno, magazzino, forno, deposito e gazebo, sita a Velletri (RM) Via Colle dei Cavalli n.17, censita al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 107, p.lla 342.

L'ingresso al lotto avviene da Via Colle dei Cavalli passando su un viale posto sulla particella 341, per il quale si possiede una servitù di passaggio pedonale e carrabile (Allegato 5 - Atti di Compravendita). Sul lotto di terreno oltre alla villetta sono presenti un deposito con bagno e portico, un gazebo in legno, un forno ed un magazzino, essi sono realizzati con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura a falde spioventi con tegole.

L'entrata alla villetta è posta sul lato esposto a Sud tramite un piccolo portico rialzato accessibile con una piccola scala.

Al piano terra un disimpegno distribuisce l'accesso a: uno studio con soppalco, una cucina, una zona soggiorno ed una zona pranzo con bagno. Dalla zona soggiorno, attraverso una porta, si accede a delle scale che portano ad un piccolo ripostiglio interrato.

Nel disimpegno si hanno le scale che portano al Piano Primo dove sono presenti: due Camere, un bagno ed una Camera Matrimoniale con ripostiglio e Balcone con affaccio sul lato Ovest.

Sul lotto sono presenti altri manufatti: ad Est della villetta si trova un forno in muratura ed un Deposito con bagno e portico; sul lato Nord di tale locale è posto un gazebo in legno. Sul confine Est del lotto troviamo un magazzino di circa mq 45,00. A Nord dell'immobile principale è presente un locale tecnico utilizzato come Centrale Termica.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio e caldaia di marca "Simat". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA L - Recupero Urbanistico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio Agrario di continuità";
- TAV B30 Foglio 388: "nessun vincolo".

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Colle dei Cavalli n.17		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 107, Part. 342, Categoria A7	Superficie	290,57 mq
Stato conservativo:	La villetta è in uno scarso livello conservativo e necessità di manutenzione.		
Descrizione:	<p>L'ingresso al lotto avviene da Via Colle dei Cavalli passando su un viale posto sulla particella 341, per il quale si possiede una servitù di passaggio pedonale e carrabile (Allegato 5 - Atti di Compravendita). Sul lotto di terreno oltre alla villetta sono presenti un deposito con bagno e portico, un gazebo in legno, un forno ed un magazzino, essi sono realizzati con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura a falde spioventi con tegole. L'entrata alla villetta è posta sul lato esposto a Sud tramite un piccolo portico rialzato accessibile con una piccola scala. Al piano terra un disimpegno distribuisce l'accesso a: uno studio con soppalco, una cucina, una zona soggiorno ed una zona pranzo con bagno. Dalla zona soggiorno, attraverso una porta, si accede a delle scale che portano ad un piccolo ripostiglio interrato. Nel disimpegno si hanno le scale che portano al Piano Primo dove sono presenti: due Camere, un bagno ed una Camera Matrimoniale con ripostiglio e Balcone con affaccio sul lato Ovest. Sul lotto sono presenti altri manufatti: ad Est della villetta si trova un forno in muratura ed un Deposito con bagno e portico; sul lato Nord di tale locale è posto un gazebo in legno. Sul confine Est del lotto troviamo un magazzino di circa mq 45,00. A Nord dell'immobile principale è presente un locale tecnico utilizzato come Centrale Termica. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e grate in ferro. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio e caldaia di marca "Simat". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La villetta è occupata: dall'esecutata ***OMISSIS*** e dal marito ***OMISSIS*** come dichiarato dagli stessi in fase di sopralluogo.		