

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data Nomina: 01/11/2018

Data Giuramento : 28/11/2018

Data Prima Udienza: 05/03/2019

Proroga per consegna elaborato al: 27/03/2019

Data invio elaborato alle parti: 25/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 468/2018 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 256.608,77	30



INCARICO

All'udienza del 01/11/2018, il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 217/E - 00049 - Velletri (RM), email andquattrocchi@gmail.com, PEC a.quattrocchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104

DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Velletri (RM) Via **** Omissis ****, e precisamente: Villino disposto su due livelli (Piano T +Piano S1 Seminterrato) con corte esclusiva pertinenziale ed entrata indipendente dalla strada comunale quale **** Omissis **** , composto dal piano Terra (Abitazione) Piano S1 (Piano Cantina).

Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, categoria A7, classe 3, vani 5,5, R.C. € 553,90.

Corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino.

L'unità indipendente denota attenzione per architettura del costruito e buone qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un medio alto stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi.

Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80')

DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino disposto su due livelli e confinante con detta via, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, salvo altri.

L'accesso all'immobile è consentito attraverso cancello carrabile, facente anche da ingresso pedonale (non motorizzato) posto fronte strada e con colonne a sezione quadrata facenti da struttura portante per il cancello stesso.

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e tufacei con malata cemetizia legante e tegoli di protezione sovrastanti simil rosei.

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Velletri - Località **** Omissis ****

Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale.

Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto

oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS - Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio **** Omissis ****, categoria A/7, classe 3, vani 5,5 Superficie Commerciale totale 167 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 133 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 553,90;

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 90 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi.

Costituzione immobiliare rilevata :

-Al Piano Terra: Corte Pertinenziale parzialmente pavimentata ed in discreto stato manutentivo con confinante giardino di proprietà - piantumazioni ben curate nonché generale stato manutentivo.

Completano il piano terra: Portico con scala di accesso - Soggiorno, Cucina, disimpegno, Bagno e 2 (due) camere nonché scala di collegamento al piano cantinato S1

-Piano S1 : Cantina "attualmente" adibita a completamento funzionale ossia appendice del piano terra ad uso abitativo.

L'immobile è appartenente in ditta al Sig. **** Omissis **** (parte eseguita) nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****

Quanto sopra è pervenuto da:

- Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore
- Relazione preliminare a firma dell'Avvocato delegato;
- Certificazione Notarile
- Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla Relazione Preliminare e dalla Certificazione Notarile versate in atti risulta quanto segue:

ISTANZA DI VENDITA: depositata nei termini in data 14/08/2018 (notifica precetto e pignoramento regolari);

CERTIFICAZIONE IPOCATATALE: depositato nei termini il certificato ipotecario speciale in data

26/9/2018;

DESCRIZIONE IMMOBILI: nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alle provenienze;

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato ipotecario speciale c'è continuità di trascrizioni nel ventennio (Primo atto di donazione a rogito del Notaio **** Omissis **** di Velletri in data 14/02/1984 rep.n. **** Omissis ****, trascritto a Velletri il 13/03/1984 al n. **** Omissis **** di formalità.

ALTRI CREDITORI IPOTECARI: nessuno

AVVISI EX art. cpc: non risultano depositati in atti avvisi ai creditori iscritti non intervenuti.

Si rende doveroso sottolineare che in data 22/02/2019, a mezzo pec, si riceveva istanza di Atto d'Intervento il quale è riportato di seguito in stralcio:

"Per la **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, 04012, alla **** Omissis ****, 16, Z.I., c.f. e p.i. **** Omissis ****, in persona del suo legale rappresentante, Sig.ra **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avvocato **** Omissis **** e premesso che l'istante, in virtù di decreto ingiuntivo nr. 1894/2016 - R.G. 4893/2016, emesso dal Tribunale di Latina in data 4 ottobre 2016, notificato al debitore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art 143 c.p.c., in data 14 novembre 2016, non opposto nei termini di legge e reso in formula esecutiva in data 9 marzo 2017, risulta creditrice nei confronti del sig. **** Omissis **** della somma complessiva di Euro 29.209,23, ed inoltre in data 11 ottobre 2017 l'istante, in forza del su indicato titolo esecutivo, ha provveduto ad iscrivere sul citato bene, presso la competente Conservatoria, ipoteca giudiziale distinta al Registro Generale n. 4556, Registro Particolare 765. Tutto ciò a richiedere di essere ammesso a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla intrapresa esecuzione".

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

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi al Signor **** Omissis ****, per averli quale titolarità da un atto di donazione a rogito del Notaio **** Omissis **** di Velletri in data del 14/04/1984 rep.racc. **** Omissis ****830## di formalità, con cui l'esecutato riceveva in donazione dai propri genitori che si riservavano l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con successivo atto per Notaio **** Omissis **** di Velletri in data **** Omissis ****, trascritto a Velletri il 17/07/1987 al numero **** Omissis **** (atto del 30/06/1987 rep./racc. **** Omissis ****, i genitori dell'esecutato rinunciavano all'usufrutto vitalizio che avevano costituito con il precedente e

menzionato atto di donazione



CONFINI

Villino disposto su due livelli e confinante con Via **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	39,64 mq	39,64 mq	0,23	8,96 mq	2,70 m	T
Abitazione Piano Terra	105,74 mq	123,26 mq	1,00	123,26 mq	2,70 m	T
Cantina	79,53 mq	91,47 mq	0,30	27,44 mq	2,70 m	S1
Corte esterna	1837,00 mq	1837,00 mq	0,02	28,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				188,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);



-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

•In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

-

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Il sottoscritto ritiene opportuno sottolineare che i coefficientamenti riportati in tabella sono giustificati sia dalle norme di calcolo della consistenza immobiliari dettati dall'Agenzia del Territorio nonchè da valutazione personale e nello specifico:

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,30 per la superficie destinata a cantina posta al piano S1 e collegata all'abitazione (piano terra) attraverso scala di collegamento esterna.

Corte esclusiva: si applicano i coefficienti di cui alle precedenti linee guida Agenzia del Territorio nonchè dalla visura storica al catasto terreni aggiornata al 12/03/2019 la quale riporta un'estensione

territoriale di 2.000,00 mq.

Si sottolinea che all'estensione di 2000,00 mq è stata sottratta la parte di "sagoma" del fabbricato di 163mq al fine di desumere l'effettiva superficie della corte esterna in mq 1.837,00 per poi secondo quanto stabilito dalle linee guida dell'agenzia del territorio procedere come segue:

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale

Cantina: si è scelto di calcolare, inizialmente, come da dettato normativo e legislativo, la superficie di riferimento con coefficiente di 0,5 (valore scelto sulla base di analisi valutative personali ed in base alle linee guida di calcolo fornite dalla banca Data OMI la quale consiglia di porre un coefficiente di 0,5 per Superfici accessorie del tipo pertinenziali ovvero ad accesso esclusivo dall'abitazione o locale principale) per poi affiancare al calcolo finale della superficie convenzionale un coefficiente di 0,30 in virtù dell'attuale destinazione del cantinato ovvero completamento funzionale dell'abitazione al piano terra attraverso soluzioni architettoniche ed impiantistiche interne tali da poter assimilare tale locale ad una sorta di "rustico" /o sala hobby interna con presenza sia di locale bagno (realizzato in assenza di titolo edilizio) ma con costruito bisognevole di opere edili per rifinitura.

Tra gli altri fattori dai quali è scaturita la scelta del coefficientamento della cantina di cui sopra, si indicano:

- Annesso in una proprietà esclusiva
- Accesso attraverso scala di collegamento esterna nonché rampa esterna con cancello carrabile (civico 106)
- Accessoriato e con dotazione funzionale di impianti

Alla luce di quanto sopra si consiglia la lettura degli allegati:

- relazione fotografica;
- elaborato grafico (stato catastale - stato urbanistico - stato rilevato)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 433 Categoria F3
Dal 08/09/2010 al 09/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 433 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90 Piano T-S1
Dal 09/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 433 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 29/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 433 Categoria A7

		Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 167 Rendita € 553,90 Piano T-S1
--	--	--

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate)

- 1) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990: Immobile in fase di costruzione e successiva COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 1619/1986);
- 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/2010: dati derivanti da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 08/09/2010 protocollo n. RM1032675 in atti dal 08/09/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 118711.1/2010);
- 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2010: dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2010 protocollo n. RM1042187 in atti dal 09/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 119957.1/2010);
- 4) Unità immobiliare dal 09/11/2015: Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato)

- 1) Situazione degli intestati dal: i. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il CF **** Omissis **** Usufrutto per 1000/1000 fino al , ii. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 fino al iii. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il CF **** Omissis ****

Usufrutto per 1000/1000 fino al ;

- 2) Situazione degli intestati dal 30/06/1987: **** Omissis **** nato a V2 CF **** Omissis **** Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 protocollo n. RM0536062 Voltura in atti dal 04/05/2010 Repertorio n.: 31641 Rogante: **** Omissis **** ATTO DI RETTIFICA, IST. N.493849/2010 (n. 27380.1/2010)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	433			A7	3	5,5 vani	167	553,9	T-S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti presentata in data 08/09/2010 protocollo RM1032675 e richieste dal sottoscritto per verifica ed analisi di conformità catastale in data 16/01/2019 prot. n. T274711 relativamente all'unità immobiliare Cat.Cat A/7 composto da abitazione al piano terra e piano cantinato S1 copn annessi portico e corte a livell, distinti al N.C.E.U. del sopra citato comune al Foglio 84 - Particella 433

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale (Attuali Intestatari catastali Signor **** Omissis ****) ed in forza delle planimetria di cui sopra non sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale (vedasi quanto sotto riportato) .

I dati relativi all'appartamento con annessi corte e superfici accessorie sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Si sottolinea che il fabbricato di cui è facente parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere inserito in mappa catastale al foglio 84 particella 433.

Alla luce di quanto sopra ed in forza delle schede catastali sopra relazionate, per la porzione di villino (appartamento) oggetto sono state realizzate opere di abusivismo od irregolarità edilizie le quali comunque sarebbero, suscettibili ad interventi in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36-37 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) ma alla luce dell'attuale domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 in fase di completamento, tali opere sono da considerarsi abusive e/o necessarie di nuova presentazione di elaborato grafico.

Nello specifico per le opere realizzare in assenza di regolare titolo edilizio si rilevano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra;
- Demolizioni di pareti al piano S1 (piano cantinato)
- Tamponatura di finestre prospettiche al piano Terra ossia all'abitazione;
- Realizzazione di locale bagno e relative adduzioni idriche al piano cantinato



Si rende così doveroso sottolineare che relativamente alla corte esterna/giardino, lo stesso presenterebbe una superficie catastale di 20 are ossia 2.000,00 mq (ad inclusione della sagoma del fabbricato/area di sedime) mentre dalle verifiche condotte in contraddittorio grafico con la scheda planimetrica si evince una superficie nell'intorno dei 1.600,00 mq.

PRECISAZIONI

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare



PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.



STATO CONSERVATIVO



STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del sopralluogo del si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo a livello buono con ottime soluzioni costruttive nonché buoni rivestimenti e stato generico del costruito (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti (confermato anche dalla recente ristrutturazione)

Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile.

Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità mentre il portone di ingresso è del tipo blindato con pannello ligneo di colore terroso ornamentale e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo PVC vetro camera (4-8-4) e chiusure persiane metalliche di colore verde e griglie metalliche di protezione.

Il porticato esterno presenta un buono stato manutentivo anche in virtù della presenza di pavimentazione curata e ben manutentata.

Il giardino è curato con piante ornamentali di vario genere e presenza di vari ornamento da giardino. La corte esterna è parzialmente pavimentata e ben tenuta con assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o presenza di dissesti della stessa.

Accesso con cancello automatico carrabile e pedonale, sorretto da colonne in muratura classica a sezione rettangolare (impianto citofonico funzionante)

Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata edificata con attenzione per epoca costruttiva alle caratteristiche tipologiche della lottizzazione del quale il fabbricato è parte.

Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento e/o lesioni strutturali in atto (verifica con esame visivo e da riferirsi alla sola giornata di accesso peritale) o umidità (da esame visivo).

Non si sono altresì riscontrate tracce di infiltrazione o fenomeni in atti di proliferazione di muffe dovute ad umidità capillare/ di risalita nonché ai regimi igrometrici stratigrafici per condensa superficiale ed interstiziale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni (trattasi di edificio indipendente) come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C.

Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile:

Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni

d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri (in data 13/03/2018) nonchè da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: discreto stato di manutenzione (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione esterna, illuminazione esterna di giardino).

Si rilevano piccolissime tracce di umidità di risalita e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di non idonea ventilazione degli ambienti ma assolutamente risolvibili

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare):

Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con i dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq.

Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco);

Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

ESPOSIZIONE PRINCIPALE (finestre cucina e camere) : N-E;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,70 abitazione al piano terra - metri 2,5 medi relativamente alla camera ottenuta in ampliamento (ml variabili tra colmo di 2,72 e minimo di 2,40 relativamente alla soffitta. STRUTTURE VERTICALI: struttura in cemento armato. I solai sono tutti del tipo misto latero cementizio con travetti a 50 cm di interasse. Le scale sono realizzate con solette incastrate alle strutture. I solai sono poi divisi in solaio di calpestio piano terreno - solaio del piano primo - solaio di copertura. Quindi solai in latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati in opera.

Conglomerato cementizio avente idoneo spessore di CLS - struttura con ferri di armatura e staffature calcolate da tecnico abilitato - spessore minimo (24 cm) e copriferro di minimo 2 cm, Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C tale da garantire una idonea Resistenza al Fuoco come da DM dei VV.FF. del 2007 REI 60 min. Garantito. (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco).

Si riscontra parzialmente anche struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a



densità minima di 1800 kg/cmc a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

STRUTTURE VERTICALI MATERIALI: struttura in cemento armato Elevazione: Calcestruzzo Classe C25/30 ossia classe 250 e 300kg/mc di cemento tipo 425 ed inerti di cava lavati. - Acciaio ad aderenza incrementata FeB38K con limite di snervamento superiore a 3.800 kg/cmq.

Sovraccarichi accidentali previsti: Solai praticabili 200 kg/mq - balconi e scale 400 kg/mq - coperture

SOLAI: latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq

(quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione nonché dal collaudo statico a firma dell'Ing. Franco Imperiali allegato alla presente); Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

Dall'analisi del certificato di idoneità sismica si evince quanto segue a conferma parziale delle prime supposizioni ossia:

Fondazioni: Travi rovesce in conglomerato cementizio armato e travi di collegamento, poggianti su terreno di natura tufacea con un Sigma medio pari a 2,5kg/cmq

Struttura portante: La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di tufo pieni dello spessore di cm 40, ciascun muro maestro è intersecato da muri trasversali ad esso ben ammortati.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con laterizi aventi altezza di cm 16+4 ed interasse dei travetti di cm 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle stesse nervature strutturali.

Nel getto delle strutture in c.a. sono stati impiegati conglomerato cementizio Rbk 250 armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata con Feb 44K.

Ogni specifica è ben riportata nella documentazione tecnico strutturale allegata alla presente

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS armato a falde.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile; PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione

INFISSI ESTERNI: Infissi esterni in telaio ligneo e doppia vetratura in vetro camera con chiusure del tipo in persiane metalliche e griglie di protezione.

INFISSI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo;

STRATIGRAFIE PRESENTI

1 Pareti Esterne: Pareti classiche da esterno con spessore variabile tra 25-30cm

IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante i.sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura, monofase 220V ii.quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3; iii.L'impianto è funzionale e presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A In:32 A iv.Sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) con protezione generale quale differenziale puro classe AC Id 0,03A

L'impianto nel suo complesso è funzionale con cavi del tipo N0TV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia. da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir:

corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione. v. Presenza di interruttore differenziale unico avente Id 0,03A ossia 30mA ed I 32A. vi. Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante

IMPIANTO TERMICO: Caldaia murale esterna del tipo classe B o similare alimentante radiatori interni ad inerzia termica.

ALTRI IMPIANTI: 1) impianto smaltimento acque nere privato

2) allacciato all'acquedotto comunale.

Altre caratteristiche: Corte esterna con parziale pavimentazione per spazi di manovra

Cassette ad uso esterno per simil arredo di giardino

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, a carattere continuativo, dalle parti esegutate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piercarlo Caparrelli	14/02/1983	13752	4023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/03/1984	1078	830
		Registrazione			
Dal 20/12/1990	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rinuncia all'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piercarlo Caparrelli	30/06/1987	31641	8018
		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.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato ipotecario speciale c'è continuità di trascrizioni nel ventennio (Primo atto di donazione a rogito del Notaio **** Omissis **** di Velletri in data 14/02/1984 rep.n. **** Omissis ****, trascritto a Velletri il 13/03/1984 al n. **** Omissis **** di formalità.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi al Signor **** Omissis ****, per averli quale titorità da un atto di donazione a rogito del Notaio **** Omissis **** di Velletri in data del 14/04/1984 rep.racc. **** Omissis ****830## di formalità, con cui l'esecutato riceveva in donazione dai propri genitori che si riservavano l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con successivo atto per Notaio **** Omissis **** di Velletri in data **** Omissis ****, trascritto a Velletri il 17/07/1987 al numero **** Omissis **** (atto del 30/06/1987 rep./racc. **** Omissis ****, i genitori dell'esecutato rinunciavano all'usufrutto vitalizio che avevano costituito con il precedente e menzionato atto di donazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 19/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a PI ROMA 2 - Velletri il 30/01/2012
Reg. gen. 437 - Reg. part. 42



Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,70 %

Rogante: Caparrelli Piercarlo

Data: 23/01/2012

N° repertorio: 81510

N° raccolta: 28707

Note: La signora **** Omissis **** risulta essere iscritta come debitore non datore o meglio "debitore non datore di ipoteca"

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 11/10/2017

Reg. gen. 4556 - Reg. part. 765

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.892,55

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 30/09/2016

N° repertorio: 1894

Note: L'iscrizione di cui in oggetto presenta 2 (due) unità negoziali o meglio: - N.C.E.U. Comune di Velletri, Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE) - N.C.E.U. Comune di Lariano, Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** (IMMOBILE non OGGETTO DI ESECUZIONE) Dalla sezione C della visura o nota di iscrizione si desume che il Signor **** Omissis **** quale parte esecutata ha come diritti o iscrizione parte nella nota di cui sopra quanto segue: - Unità Negoziale 1 (Quota di 1/1) - Unità Negoziale 2 (Comune di Lariano): quota di 2/30

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PI roma 2 -Velletri il 02/08/2018

Reg. gen. 3893 - Reg. part. 587

Importo: € 85.000,00

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

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

Capitale: € 84.895,48

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 08/07/2018

N° repertorio: 2908

Note: L'iscrizione di cui in oggetto presenta 2 (due) unità negoziali o meglio: - N.C.E.U. Comune di Velletri, Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE) - N.C.T (catasto Terreni) . Comune di Artena, Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (IMMOBILE non OGGETTO DI ESECUZIONE) Dalla sezione C della visura o nota di iscrizione si desume che il Signor **** Omissis **** quale parte esecutata ha come diritti o iscrizione parte nella nota di cui sopra quanto segue: - Unità Negoziale 1 (Quota di 1/1) La signora **** Omissis **** invece presenta iscrizione per la quota di 1/2 riferita alla sola unità negoziale 2 ossia il terreno sito in Comune di Artena Ogni riferimento è allegato alle visure ipotecarie aggiornate al 19/02/2019 facenti parte del presente elaborato peritale estimativo.



Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonchè nella relazione preliminare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona E "Zona Agricola" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale . 66 del 14/02/2006) all'articolo 18.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade nella Zona E - Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Velletri (RM).

Lo stesso è stato edificato in assenza di regolari titoli edilizi per poi essere condonato (per la prima realizzazione edilizia) in accordo alla Legge 47/85 come poi da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21118 del 10/09/1988 (pratica n. 12702/2205).

Successivamente e nello specifico in data 24.11.1987 al numero di protocollo 43014, il Sig. **** Omissis **** faceva pervenire domanda per concessione edilizia relativa a parziale demolizione e ricostruzione con traslazione della cubatura esistente nonchè per il consolidamento e la ricostruzione del fabbricato composto da piano terra sito in Via Campetto Macellari per mc 301,21.

Si rende poi utile sottolineare che le opere relative sia al piano cantinato nonchè al portico di cui al piano terra sono state oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 la quale attualmente è in fase di definizione e completamento (pratica n. 2507/A pervenuta al protocollo comunale in data 30/03/1995 ed avente protocollo interno numero 24311/53 del 07/06/1995)

Per la stessa non risultano esserci vincoli ostativi al rilascio.

L'ottenimento del Permesso di Costruire a Sanatoria è vincolato a quanto poi determinato dalla lettera rilasciata dal Competente Ufficio Comunale (Uff. Condono Edilizio).

Ogni documentazione è stata preventivamente allegata in atti.

Relativamente alla comunicazione di cui sopra si riporta stralcio economico/tecnico utile per poter definire quanto andrà ad essere deprezzato dal valore finale ossia riportato come "deprezzamenti per Condono":

- Importo totale di quanto dovuto all'economato della Velletri Servizi: € 6.853,00 dovuto da

- a) Marca da Bollo di € 16,00
- b) € 785,00 ONERI CONCESSIONI;
- c) € 113,62 per Diritti di Segreteria ed Istruttoria;
- d) € 2.936,00 conguaglio oblazione;
- e) € 1.468,00 conguaglio oblazione;

f) 1.468,00 per congruaglio oblazione;

Ai costi di cui sopra, andranno aggiunti euro 2.500,00 per quanto dovuto a tecnico regolarmente iscritto ai competenti ordini professionali, il quale sarà incaricato della redazione di Idoneità Simisca con deposito al Genio Civile di Roma e scheda di accatastamento (in quanto la planimetria presente agli atti del comune di Velletri è in contrasto con quanto depositati in atti)

L'importo totale da deprezzare e quindi calcolabile in € 9.353,00

Alla luce di quanto sopra ed in forza delle schede catastali sopra relazionate, per la porzione di villino (appartamento) oggetto sono state realizzate opere di abusivismo od irregolarità edilizie le quali comunque sarebbero, suscettibili ad interventi in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36-37 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) ma alla luce dell'attuale domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 in fase di completamento, tali opere sono da considerarsi abusive e/o necessarie di nuova presentazione di elaborato grafico presso l'Ufficio Edilizia Privata.

Nello specifico per le opere realizzare in assenza di regolare titolo edilizio si rilevano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra;
- Demolizioni di pareti al piano S1 (piano cantinato) e realizzazione di locale servizio igienico con adduzione idriche e sistema di scarico;
- Diversa distribuzione prospettica sia al piano Terra che al piano S1 (cantina) con spostamento del portone d'ingresso e finestrate al piano S1.

Il tutto quindi sarà oggetto di SCIA a Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 il quale prescrive il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 con stima del costo per il tecnico abilitato ed incaricato alla presentazione di € 1.500,00.

Al tutto andrà poi presentata scheda Docfa per regolarizzare catastalmente (nuova scheda planimetrica) quanto sopra riportato con pagamento di € 50,00 quali diritti dell'Agenzia del Territorio. Ricapitolando si ottiene un deprezzamento economico per regolarizzare le opere di cui sopra pari ad € 1.550,00 che si arrotonda a 1.600,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villino indipendente e non annesso all'interno di un centro residenziale.
Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o oneri professionali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104
Immobile sito nel Comune di Velletri (RM) Via **** Omissis ****, e precisamente: Villino disposto su due livelli (Piano T +Piano S1 Seminterrato) con corte esclusiva pertinenziale ed entrata indipendente dalla strada comunale quale **** Omissis ****, composto dal piano Terra (Abitazione) Piano S1 (Piano Cantina). Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, categoria A7, classe 3, vani 5,5, R.C. € 553,90. Corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. L'unità indipendente denota attenzione per architettura del costruito e buone qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un medio alto stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino disposto su due livelli e confinante con detta via, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso cancello carrabile, facente anche da ingresso pedonale (non motorizzato) posto fronte strada e con colonne a sezione quadrata facenti da struttura portante per il cancello stesso. La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e tufacei con malata cementizia legante e tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Velletri - Località **** Omissis **** Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS -Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio **** Omissis ****, categoria A/7, classe 3, vani 5,5 Superficie Commerciale totale 167 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 133 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 553,90; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato

negli anni 90 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata :
-Al Piano Terra: Corte Pertinenziale parzialmente pavimentata ed in discreto stato manutentivo con confinante giardino di proprietà - piantumazioni ben curate nonché generale stato manutentivo. Completano il piano terra: Portico con scala di accesso - Soggiorno, Cucina, disimpegno, Bagno e 2 (due) camere nonché scala di collegamento al piano cantinato S1 -Piano S1 : Cantina "attualmente" adibita a completamento funzionale ossia appendice del piano terra ad uso abitativo. L'immobile è appartenente in ditta al Sig. **** Omissis **** (parte eseguita) nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis **** Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma dell'Avvocato delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 433, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 267.300,80

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia del MCA Market Comparison Approach .

Relativamente alla Stima Analitica condotto secondo il metodo del Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel quarto trimestre del 2018 sul NTN Numero di Transazioni, dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, è prossima alle Zone commerciali del paese ossia con forte presenza di Locali Commerciali , Supermercati nonché si è rilevata la vicinanza sia a scuole elementari e medie nonché ai principali istituti di istruzione secondari, i quali, sono circa a 4 minuti di macchina dall'edificio.

Resta poi importante la posizione geografica e toponomastica del manufatto il quale dista pochi metri sia dall'arteria stradale APPIA SUD la quale conduce alle provincie di Latina nonché alla strada Provinciale dei Cinque Archi la quale permette il rapido collegamento sia con i paesi di Nettuno ed Anzio nonché il facile reggiungime della Pontina SS7.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A



completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

Abitazione di tipo civile :Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Velletri (RM) Zona E3 Suburbana/Zona Agricola (dati del II semestre 2018) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Ville e Villini" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.225,00/mq. Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 3,50 a 5,00€/mq x mese.

BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA Suburbana) Abitazioni Civili in buono stato con valori aggiornati a Gennaio 2018 con valori che vanno da un minimo di € 1.172,00/mq. ad un massimo di € 1.563/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.367,00)

IMMOBILIARE.IT

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Febbraio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.324 per metro quadro, contro i € 1.376 registrati il mese di Febbraio 2018 (con una diminuzione del 3,78% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Velletri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2017, con un

valore di € 1.475 al metro quadro.

Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m²)

Nel corso del mese di Febbraio 2019 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,36 mensili a metro quadro, con un aumento del 2,87% rispetto a Febbraio 2018 (€ 7,15 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Velletri è stato di € 7,61 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Dicembre 2018. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Febbraio 2018: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,15 al mese per metro quadrato.

AGENZIE IMMOBILIARI

Dalle analisi quindi di immobili rientranti nel mercato immobiliare delle compravendite e dalle ricerche con agenzie sia del territorio nonchè con annunci online si è dimostrata la capacità di veicolare il prezzo unitario per stock immobiliari similari nell'intorno dei 1.380,00 €/mq.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (prima periferia ed immerso in zone tranquille e circondate dal Verde Privato), quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti e con regolare frequenza), stato di conservazione dell'immobile in buonissime condizioni con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico non completamente a norma e rispondente alla recentissima CEI 64/8 con specifiche ampiamente descritte nelle caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'immobile), anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Inoltre si riscontra uno stato di ristrutturazione sicuramente non vetusto e con attenzione a rivestimenti e caratterizzazioni dell'intero costruito con eleganti soluzioni architettoniche sia interne che esterne.

Inoltre, la valutazione a mq. scaturisce anche in considerazione del fatto che il terreno sul quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente a Zona E "Agricola"

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere una civile abitazione riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici Ville e Villini indipendenti e circondati da ampio terreno o corte esterna, da adibire ed utilizzare quale residenza sia a carattere permanente sia a carattere saltuario (casa vacanze) con ordini di canoni di locazione medi stimati in 6,00 €/mq/mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrinseche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie lorda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.496,25 €/mq per immobili in condizioni normali ed in ragione della ristrutturazione eseguita con attenzione ai materiali ed all'architettura del manufatto si conduce non ad un coefficientamento aggiuntivo del 20% ma del 10% veicolando verso il Valore Normale finale di € 1.645,00

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli

immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

?Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,

?Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,

?Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,

?Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it

Considerata poi la posizione pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso su strada asfaltata, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di cura manutentiva discreti e nella normalità, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in € 1.420,00 euro/mq (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

Valore dell'immobile in stima sintetica

Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica (€/mq)=

=188,24mq x 1.420,00 €/mq= 267.300,80€

STIMA ANALITICA (MCA MARKET COMPARISON APPROACH) Vedasi sezione apposita nonchè metodologie di stima (allegate alle presente)

Di seguito la tabella di calcolo riassuntiva per il calcolo medio pesato della stima sintetica. In merito alla stima analitica secondo standard IVS MCA Market Comparison Approach si faccia riferimenti al documento allegato "SCHEDE MCA"



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104	188,24 mq	1.420,00 €/mq	€ 267.300,80	100,00	€ 267.300,80
Valore di stima:					€ 267.300,80

Valore di stima: € 267.300,80

Deprezzamento del 4,00 %

Valore finale di stima: € 256.608,77

SEZIONE STIMA ANALITICA (vedasi allegato "STIMA ANALITICA MCA E SCHEDE DI CALCOLO): condotta secondo il MCA Market Comparison approach in rispondenza alla vigente normativa ISO ed ai manuali di Tecnoborsa. E' bene precisare che nella determinazione del valore del Subject, dove la prassi ritiene opportuno reperire tre comparabili, ne sono stati reperiti due, data la mancanza di immobili compravenduti nella zona in un arco di tempo non superiore ai 18 mesi e che rispondessero allo stesso segmento di mercato dell'unità oggetto di stima. Inoltre nell'analisi sia dei prezzi di vendita nonché delle superficie convenzionali sono state riscontrate divergenze negative portando in alcuni casi a valori per €/mq nell'intorno dei 600 €/mq. Valore ovviamente non coerente con l'effettivo andamento del mercato immobiliare.

Inoltre relativamente alla Stima Analitica condotto secondo il metodo del Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel quarto trimestre del 2018 sul NTN Numero di Transazioni, dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata).

Quindi in definitiva il presente rapporto di stima è stato fondato su una duplice analisi immobiliare ovvero finanziaria e di comparazione (Segmento di Mercato, destinazione uso, localizzazione, caratteristiche costruttive ecc).

Il tutto è ben evidenziato nel paragrafo di stima e nei relativi allegati tecnici facenti parte. Si sottolineano le soluzioni di stima adottate:

- 1) STIMA ANALITICA (vedasi allegato "STIMA ANALITICA MCA E SCHEDE DI CALCOLO): condotta secondo il MCA Market Comparison approach in rispondenza alla vigente normativa ISO ed ai manuali di Tecnoborsa;
- 2) Stima Sintetica: Media penderale su analisi monoparametrica per comparazione diretta in accordo con: - banche dati OMI; - ricerche condotte dall'ente Borsino Immobiliare; - Ricerche Immobiliari; - Calcolo del Valore Normale (si veda il paragrafo allegato) Si sottolinea che la stima in MCA (norme

iso) è stata condotta solamente a scopo di studio in quanto i valori ottenuti non erano assolutamente da considerarsi come riferimento.

Inoltre relativamente al deprezzamento applicato, il tutto è stato veicolato dalla precedente analisi e verifica della regolarità edilizia la quale ha portato alla luce delle difformità rispetto a quanto graficizzato nel permesso di costruire e nelle planimetrie catastali versate in atti.

Nello specifico e riassumendo quanto poi già relazionato nella sezione "regolarità edilizia" si ottiene:

Importo totale di quanto dovuto all'economato della Velletri Servizi: € 6.853,00 dovuto da

- a) Marca da Bollo di € 16,00
- b) € 785,00 ONERI CONCESSIONARI;
- c) € 113,62 per Diritti di Segreteria ed Istruttoria;
- d) € 2.936,00 conguaglio oblazione;
- e) € 1.468,00 conguaglio oblazione;
- f) 1.468,00 per conguaglio oblazione;

Ai costi di cui sopra, andranno aggiunti euro 2.500,00 per quanto dovuto a tecnico regolarmente iscritto ai competenti ordini professionali, il quale sarà incaricato della redazione di Idoneità Sismica con deposito al Genio Civile di Roma e scheda di accatastamento (in quanto la planimetria presente agli atti del comune di Velletri è in contrasto con quanto depositati in atti)

L'importo totale da deprezzare e quindi calcolabile in € 9.353,00

Inoltre per le opere in difformità allo stato urbanistico e catastale si è desunto che si ottiene un deprezzamento economico per regolarizzare le opere di cui sopra pari ad € 1.550,00 che si arrotonda a 1.600,00 € (vedasi sezione regolarità edilizia)

L'importo quindi totale a deprezzare (Sanatoria L724/94 e SCIA a Sanatoria + DocFA) ammonta ad € 10.953,00 ossia del 4%



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi sezione regolarità edilizia.

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 25/03/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrocchi Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di rinuncia Usufrutto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Precetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione IPOCATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - intervento Tema Forniture Industriali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA DI VENDITA
- ✓ N° 1 Altri allegati - NIR
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso sui luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Nomina
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Giuramento
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catasto Terreni
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica A7
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di Accesso Peritale SECONDO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di Accesso Peritale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Distinta_217_19
- ✓ N° 1 Altri allegati - Distinta_576_19
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Accesso agli atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta di proroga
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali del ctu
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico_EI_468_2018 RDEF

- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Immobiliare Andamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Immobiliare it Mappa Prezzi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Immobiliare Scheda Merato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Immobiliare Scuole e Servizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni Borsino
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valore_Normale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autocertificazione Abuso L 724
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Idoneità Sismica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Idoneità Statica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione a Sanatoria L 47 85
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione Edilizia 21965
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di Condono Edilizio Legge 724
- ✓ Concessione edilizia - Elaborato Grafico allegato alla domanda Legge 724
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborato Grafico allegato CE 21118
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborato Grafico allegato CE 21965
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera per completamento Condono
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Giurata allegata alla L 724 94
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione adeguamento antisismico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Stato Completamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - 468_2018 STIMA ANALITICA MCA e SCHEDE CALCOLO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Andamento Mercato AGENZIA TERRITORIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione fotografica_RGE 468_2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Formato Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute invio alle parti elaborato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104
Immobile sito nel Comune di Velletri (RM) Via **** Omissis ****, e precisamente: Villino disposto su due livelli (Piano T +Piano S1 Seminterrato) con corte esclusiva pertinenziale ed entrata indipendente dalla strada comunale quale **** Omissis ****, composto dal piano Terra (Abitazione) Piano S1 (Piano Cantina). Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, categoria A7, classe 3, vani 5,5, R.C. € 553,90. Corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. L'unità indipendente denota attenzione per architettura del costruito e buone qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un medio alto stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino disposto su due livelli e confinante con detta via, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso cancello carrabile, facente anche da ingresso pedonale (non motorizzato) posto fronte strada e con colonne a sezione quadrata facenti da struttura portante per il cancello stesso. La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e tufacei con malata cemetizia legante e tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Velletri - Località **** Omissis **** Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS -Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio **** Omissis ****, categoria A/7, classe 3, vani 5,5 Superficie Commerciale totale 167 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 133 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 553,90; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 90 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata :
-Al Piano Terra: Corte Pertinenziale parzialmente pavimentata ed in discreto stato



manutentivo con confinante giardino di proprietà – piantumazioni ben curate nonché generale stato manutentivo. Completano il piano terra: Portico con scala di accesso – Soggiorno, Cucina, disimpegno, Bagno e 2 (due) camere nonché scala di collegamento al piano cantinato S1 -Piano S1 : Cantina “attualmente” adibita a completamento funzionale ossia appendice del piano terra ad uso abitativo. L'immobile è appartenente in ditta al Sig. **** Omissis **** (parte esecutata) nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis **** Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma dell'Avvocato delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali – elaborati planimetrici – estratto di mappa e planimetria catastale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 433, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona E "Zona Agricola" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale . 66 del 14/02/2006) all'articolo 18.

Prezzo base d'asta: € 256.608,77

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 468/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.608,77

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Campetto Macellari 104		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 433, Categoria A7	Superficie	188,24 mq
Stato conservativo:	STATO DI CONSERVAZIONE Alla data del sopralluogo del si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo a livello buono con ottime soluzioni costruttive nonché buoni rivestimenti e stato generico del costruito (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti (confermato anche dalla recente ristrutturazione) Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità mentre il portone di ingresso è del tipo blindato con pannello ligneo di colore terroso ornamentale e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo PVC vetro camera (4-8-4) e chiusure persiane metalliche di colore verde e griglie metalliche di protezione. Il porticato esterno presenta un buono stato manutentivo anche in virtù della presenza di pavimentazione curata e ben mantenuta. Il giardino è curato con piante ornamentali di vario genere e presenza di vari ornamento da giardino. La corte esterna è parzialmente pavimentata e ben tenuta con assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o presenza di dissesti della stessa. Accesso con cancello automatico carrabile e pedonale, sorretto da colonne in muratura classica a sezione rettangolare (impianto citofonico funzionante) Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata edificata con attenzione per epoca costruttiva alle caratteristiche tipologiche della lottizzazione del quale il fabbricato è parte. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento e/o lesioni strutturali in atto (verifica con esame visivo e da riferirsi alla sola giornata di accesso peritale) o umidità (da esame visivo). Non si sono altresì riscontrate tracce di infiltrazione o fenomeni in atti di proliferazione di muffe dovute ad umidità capillare/ di risalita nonché ai regimi igrometrici stratigrafici per condensa superficiale ed interstiziale. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Immobile sito nel Comune di Velletri (RM) Via **** Omissis ****, e precisamente: Villino disposto su due livelli (Piano T +Piano S1 Seminterrato) con corte esclusiva pertinenziale ed entrata indipendente dalla strada comunale quale **** Omissis ****, composto dal piano Terra (Abitazione) Piano S1 (Piano Cantina). Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, categoria A7, classe 3, vani 5,5, R.C. € 553,90. Corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. L'unità indipendente denota attenzione per architettura del costruito e buone qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un medio alto stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino disposto su due livelli e confinante con detta via, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o i suoi aventi causa, salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso cancello carrabile, facente anche da ingresso pedonale (non motorizzato) posto fronte strada e con colonne a sezione quadrata facenti da struttura portante per il cancello stesso. La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e tufacei con malata cemetizia legante e tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Velletri - Località **** Omissis **** Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione		

	immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali Villette/Ville single/Ville a a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS -Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio **** Omissis ****, categoria A/7, classe 3, vani 5,5 Superficie Commerciale totale 167 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 133 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 553,90; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 90 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata : -Al Piano Terra: Corte Pertinenziale parzialmente pavimentata ed in discreto stato manutentivo con confinante giardino di proprietà - piantumazioni ben curate nonché generale stato manutentivo. Completano il piano terra: Portico con scala di accesso - Soggiorno, Cucina, disimpegno, Bagno e 2 (due) camere nonché scala di collegamento al piano cantinato S1 -Piano S1 : Cantina "attualmente" adibita a completamento funzionale ossia appendice del piano terra ad uso abitativo. L'immobile è appartenente in ditta al Sig. **** Omissis **** (parte eseguita) nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis **** Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma dell'Avvocato delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, a carattere continuativo, dalle parti eseguite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

