

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.000,00	16



In data 30/10/2024, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento su tre piani ubicato a Lariano (RM) - via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2- S1 e autorimessa interno 6 piano S1

L'immobile oggetto di stima è una parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da un appartamento sviluppatosi su tre piani e due autorimesse al piano seminterrato. L'area esterna è costituita da un piccolo giardino oltre ad un'area pavimentata, terrazzo di copertura del piano seminterrato.

L'abitazione è inserita in un pregevole contesto residenziale in una lottizzazione prossima al centro della cittadina, raggiungibile anche a piedi, con disponibili in prossimità i servizi essenziali.

Nello specifico gli immobili ricadono in via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4 l'abitazione e l'autorimessa al piano S1, interno 6 il garage autonomo al piano S1.

I beni sono vicini, oltre che al contesto urbano, alle principali arterie di collegamento come l'autostrada A1 che dista pochi km, in una zona con molto verde visto il carattere agricolo del territorio circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/11/2024 assieme al custode nominato Avv. Nadia Bruni, alla presenza degli occupanti l'immobile.

L'abitazione, a cui si accede da accesso esclusivo dalla strada presso l'area scoperta giardino, è composta da:

soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra;

due stanze da letto, bagno e disimpegno al piano primo;

due vani al piano sottotetto, di cui uno non regolare;

un unico locale al piano seminterrato con accesso dall'esterno e anche collegato da scala interna con il piano superiore, usato come sala hobby al posto della destinazione autorimessa;

un'autorimessa ulteriore al medesimo piano, indipendente dall'abitazione ma ad essa assai prossima.

Entrambe le autorimesse hanno accesso da area esterna comune con altra unità immobiliare, di proprietà di terzi ed estranea al giudizio.



La superficie utile residenziale dell'immobile è pari a circa 27,00 mq per il piano terra e 32,00 mq per il piano primo mentre la superficie utile non residenziale del sottotetto è di mq 13,60 (la porzione regolare) mentre il secondo vano (non regolare) misura 9,64 mq Il balcone del piano primo misura 2,55 mq ed il terrazzo del piano secondo 5,76 mq.

Le superfici lorde sono le seguenti: piano terra mq 38,60, piano primo mq 46,00, piano secondo mq 19,00 la sola porzione regolare.

Le autorimesse del piano seminterrato hanno superfici utili pari a mq 70,00 e mq 14,00, mentre le lorde sono rispettivamente mq.83,00 e mq. 18,00. La superficie del giardino è pari a mq 45,00, mentre quella della terrazza pavimentata è di circa mq. 60,00. Tutte le superfici, nette e lorde, sono facilmente riscontrabili dalla planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente e riportata tra gli allegati, nello specifico allegato I.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento su tre piani ubicato a Lariano (RM) - via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2- S1 e autorimessa interno 6 piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare il delegato dal GE Avv. Nadia Bruni, in riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari dichiara: *"Regolare"*.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al documento citato ed al certificato notarile, entrambi allegati alla presente. Tra gli allegati si riportano inoltre la nota di trascrizione del pignoramento e l'atto di provenienza dell'immobile acquisito dalla scrivente.

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 regime patrimoniale di separazione legale dei beni si evince dall'atto di compravendita agli atti del 19/03/2009 n. 75154 di repertorio Notaio Capecelatro, allegato alla presente relazione.

Come si evince dalla relazione del delegato Avv. Bruni "Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da **** Omissis **** con atto di compravendita trascritto in data 24/03/2009 formalità reg. gen. 1797 e n. reg. part. 1055. Al dante causa erano pervenute per atto di acquisto a rogito del notaio Stefano ERMINI del 16/03/2005 rep.n.44742/4868 e trascritto Ufficio Prov. Di Pubblicità immobiliare di Velletri in data 26/03/2005 formalità reg. gen. 1761 e reg. part. 1170 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** per il diritto pari 1/1 di piena proprietà."

Si precisa che la scrivente ha allegato alla relazione anche il secondo atto citato del notaio Stefano ERMINI del 16/03/2005 rep.n.44742/4868 reperito tra la documentazione dell'UTC e facente parte dell'allegato G.

CONFINI

L'appartamento interno 4 sub 6 confina con i subb 3, 4 e 5 oltre al distacco su via Fattoria Pavan, salvo altri.

L'autorimessa interno 4 sub 10 confina con i subb 7, 8 e 9 oltre all'area comune sub 2, salvo altri.

L'autorimessa interno 6 sub 12 confina con il sub 8 e con l'area comune sub 2, salvo altri.

Il tutto è ben visibile sull'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato F.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,25 mq	38,60 mq	1	38,60 mq	2,70 m	T
Abitazione	31,93 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto (solo porzione regolare)	19,00 mq	13,60 mq	0,33	4,49 mq	2,00 m	2
Autorimessa comunicante con l'abitazione	70,00 mq	83,00 mq	0,50	41,50 mq	2,70 m	S1
Autorimessa	14,15 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,70 m	S1
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	T
Giardino	45,00 mq	45,00 mq	0,18	7,74 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	2,55 mq	2,55 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	1
Terrazzo	5,76 mq	5,76 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				162,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano S1 dell'abitazione viene correttamente inquadrato con la destinazione d'uso legittima ovvero autorimessa.

Il piano secondo è costituito da un sottotetto non abitabile - mansarda e risulta difforme da quanto autorizzato e rappresentato nel grafico di progetto.

Allo stato attuale infatti sono presenti due vani, di cui un solo vano è legittimo mentre il secondo è abusivo in quanto ricavato nel sottotetto nella parte non praticabile dello stesso, ed inoltre in tale vano è anche presente una piccola finestra che ha modificato il prospetto.

Di tali circostanze si dirà meglio nella parte relativa alla regolarità.

Il vano che risulta legittimo viene ragguagliato con il relativo coefficiente mentre quello non regolare non viene conteggiato.

La tavola grafica di rilievo riporta tutte le superfici esistenti ed è messo in evidenza l'abuso riscontrato sui luoghi ed ivi descritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2007 al 19/03/2009	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 66 mq Rendita € 149,98 Piano S1
Dal 14/11/2007 al 19/03/2009	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Rendita € 31,81 Piano S1
Dal 14/11/2007 al 19/03/2009	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano T-1 - 2
Dal 19/03/2009 al 30/12/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Rendita € 31,81 Piano S1
Dal 19/03/2009 al 30/12/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 108 m2 Rendita € 542,28 Piano T-1 - 2
Dal 19/03/2009 al 30/12/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2431, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 66 mq Rendita € 149,98 Piano S1

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti come verificabile dal confronto delle stesse con la tavola di rilievo.

Si precisa che la sottoscritta ha effettuato istanza del 11/12/2024 acquisita agli atti al prot. n. RM0700512 per aggiornare il civico da snc al n. 16/A (per i sub 10 e 12) e 16/B (per l'abitazione sub 6) come riscontrato sui luoghi.

La richiesta di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2024 Pratica n. RM0702412, ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto, da cui le visure catastali aggiornate; il tutto viene riportato nell'allegato F.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2431	6		A7	4	5 vani	108 mq	542,28 €	T-1 - 2	
	18	2431	10		C6	3	66 mq	77 mq	149,98 €	S1	
	18	2431	12		C6	3	14 mq	17 mq	31,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti come verificabile dal confronto delle stesse con la tavola di rilievo.

Le planimetrie in atti sono contenute nell'allegato del catasto della relazione, assieme alle visure storiche aggiornate degli immobili, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa.

Infine si precisa che è stata effettuata istanza del 11/12/2024, acquisita agli atti al prot. n. rm0700512 del 2024, per variazione di toponomastica per aggiornare il civico da snc al n. 16/B per l'abitazione, e 16/A per le due autorimesse; l'istanza ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto, Pratica n. RM0702412 del 12/12/2024, da cui le visure catastali aggiornate; il tutto viene riportato nell'allegato F.

Si ritiene che all'esito dei ripristini indicati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia sarà necessario produrre aggiornamento del catasto.

STATO CONSERVATIVO

Nonostante la recente epoca di costruzione lo stato conservativo può ritenersi mediocre con evidenti carenze costruttive, sia per gli interni che per le zone esterne, in quanto sono state riscontrate diverse infiltrazioni, tracce di condensa ed evidenza di ponti termici, con conseguente danneggiamento delle pitture in alcune stanze ed anche nel box auto. Si ritiene che le impermeabilizzazioni e l'isolamento termico non siano del tutto adeguati e/o da revisionare con una diagnosi approfondita.

Appare del tutto necessaria anche la manutenzione delle facciate per distacco della tinta e ammaloramento di intonaci, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, assieme al rifacimento generale delle pitture interne ed esterne delle facciate a seguito della risoluzione delle problematiche di umidità riscontrate e da approfondire.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si limitano alle zone comuni di natura condominiale, trattandosi di porzione di villetta quadri familiare, come nella fattispecie l'area comune di accesso alle due autorimesse, oltre che agli impianti in condominio e alle porzioni comuni della costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto di pignoramento sono inseriti in un contesto residenziale in una zona di prima periferia della cittadina, caratterizzata da ville e villini con molto verde nell'intorno.

L'abitazione in esame ricade in un edificio che ospita quattro abitazioni di due piani fuoriterza ad uso residenziale ed un sottotetto non abitabile, con copertura a tetto a falde inclinate. Le autorimesse sono ubicate al piano seminterrato, quella di maggiore consistenza è collegata all'abitazione tramite scala interna, l'altra ha accesso indipendente dall'area comune con altri immobili.

La struttura portante è costituita da una gabbia in conglomerato cementizio armato con pilastri, travi e solai gettati in opera. Le fondazioni sono del tipo a travi continue; i solai sono in laterocemento. Gli edifici sono civilmente intonacati e tinteggiati come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione è in gres, omogenea in tutta l'abitazione. Il bagno al piano terra è dotato di accessori igienico sanitari normali bianchi, rivestimenti alle pareti e doccia. Il bagno al piano primo ha finiture simili ma con vasca. Gli infissi interni sono in alluminio con finitura di colore bianco e doppio vetro; alle finestre e porta finestre sono presenti le persiane in ferro verniciate a smalto di colore marrone, ed anche delle grate. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. La scala interna è in muratura, rivestita in granito, con corrimano in ferro battuto. La scala che collega il piano primo con il piano secondo è invece in legno e corrimano in ferro. La corte esterna è parzialmente pavimentata con mattonato per esterni mentre una porzione della zona antistante e corrispondente all'ingresso alla proprietà è stata lasciata a giardino. Gli impianti sono di tipo tradizionale sottotraccia, gli impianti elettrico, idrico, televisivo e citofonico sono usuali.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete con caldaia a gas metano. La strada è servita dai servizi di città della fognatura e del gas di città. Non sono state fornite certificazioni degli impianti sebbene la scrivente le abbia richieste in sede di accesso. Il cancello carrabile è con apertura manuale e permetto l'accesso all'area comune da cui l'entrata alle autorimesse.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/07/2021

L'abitazione è risultata occupata dai sig.ri **** Omissis ****, in qualità di conduttori dell'immobile, come dichiarato dagli stessi in occasione del sopralluogo e anche riscontrabile dal verbale delle operazioni peritali allegato alla perizia, nonché dal medesimo redatto dal Custode.

Nella propria relazione allegata alla presente la professionista, nel paragrafo specifico Stato di occupazione dichiara:

*"L'immobile risulta occupato: dal Signor **** Omissis **** nato **** Omissis **** e dal **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in virtù di contratto di comodato del 14/07/2021 al N.3664 non opponibile alla procedura; che si riserva di produrre nel più breve termine."*

Successivamente il Custode ha depositato il suddetto contratto di comodato che la scrivente ha acquisito dal fascicolo telematico dal quale si evince che l'oggetto del contratto è l'immobile in via Fattoria Pavan n. 18/A e/o 18/B, l'indirizzo è pertanto corretto a meno del civico effettivo n. 16/A e 16/B, tuttavia i dati catastali non corrispondono a quelli dei cespiti effettivamente oggetto di pignoramento pertanto si da atto di tale anomalia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come estratta dalla relazione del delegato Avv. Bruni, ivi si riporta la provenienza ventennale del cespite:

*Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da ***** Omissis ***** con atto di compravendita trascritto in data 24/03/2009 formalità reg. gen. 1797 e n. reg. part. 1055.*

*Al dante causa erano pervenute per atto di acquisto a rogito del notaio Stefano ERMINI del 16/03/2005 rep.n. 44742/4868 e trascritto Ufficio Prov. Di Pubblicità immobiliare di Velletri in data 26/03/2005 formalità reg. gen. 1761 e reg. part. 1170 da ***** Omissis ***** per il diritto pari 1/1 di piena proprietà.*

*A ***** Omissis ***** l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Intersimone Giorgio del 10/06/2004 rep. n.179306/32331 e trascritto presso l'Uff. Prov. Di Pubblicità*



immob. Di Velletri in data 18/06/2024 al R.G. n. 3179 e Reg. Part. n. 2149 da ***** Omissis ***** nato a ***** Omissis ***** per i diritti pari 1/1 di piena proprietà.

Per ogni ulteriore approfondimento e/o verifica si rimanda al documento citato ed al certificato notarile, entrambi allegati alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 18/03/2006 formalità al Reg. gen.1710 e al Reg. part. n. 341 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Ipoteca della Riscossione ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 11/07/2024 Rep. n. 24068/9724 iscritta presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 12/07/2024 al numero gen. 3954 e al numero part. 552 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Atto di pignoramento Trib. Velletri del 29/08/2024 rep. n. 4678 e trascritto in data 25/09/2024 formalità al numero gen. 5164 e al numero part. 3872 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Il tutto viene estratto dalla certificazione notarile e dalla relazione iniziale del Custode Giudiziario a cui si rimanda per ogni successivo controllo e/o approfondimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona B, sottozona B2, di completamento del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 - Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 - Supplemento Ordinario n° 1 - in data 20 Luglio 2005. Nell'allegato J viene riportato lo stralcio e anche l'intera tavola di piano regolatore con individuata la particella 1697 che ha generato l'attuale p.la 2431 su cui insiste la costruzione di cui i cespiti oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 21/11/2024 la scrivente si è recata presso l'UTC di Lariano per espletare accesso agli atti, previo inoltramento della specifica istanza.

In tale occasione si è potuta visionare la pratica n. 5510 e 5804/2004 in quanto il complesso in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 1/2005 prot 7780/04 rilasciato dal Comune di Lariano.

Sono stati acquisiti in copia i seguenti titoli/documenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 1/2005 rilasciata dal Comune di Lariano;
- DIA PROT 9006 del 02/08/05;
- comunicazioni di inizio e di fine lavori, prot. 29/2005 n.8586 del 21/07/2005 e prot 18255 del 11/12/2007;
- DIA_PROT_9006_020805 DICHIARAZIONE ASSEVERATA, elaborato grafico e relazione tecnica asseverata prot. 17013 19.07.07;

Tutti i documenti citati vengono riportati nell'Allegato G.

Si precisa che non è stata rinvenuta tra la documentazione fornita la richiesta di certificato di abitabilità.

La sottoscritta ha provveduto a verificare con attenzione lo stato dei luoghi e quanto riportato sul grafico di progetto ed in particolare è stata verificata la situazione del piano secondo sottotetto.

Lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di rilievo, anche attestata dagli accatastamenti in atti che rappresentano quanto esistente in loco, rivela la modifica di tale piano, che rispetto al progetto è stato ampliato con la realizzazione di un secondo vano sottotetto, nella parte non accessibile, ricavandone dunque una maggiore superficie a discapito di quanto previsto nel progetto.

La situazione è ben rappresentata nella planimetria di rilievo, con evidenziate le superfici in ampliamento. Risulta essere stata realizzata anche una finestra in tale secondo vano ricavato nel sottotetto non praticabile, con modifica del prospetto. La parte più alta del sottotetto è pari ad altezza 2,40 ml ed anche tale aspetto è difforme dal progetto, che nelle sezioni riporta un'altezza massima pari a 2,20 ml, così come anche nelle dichiarazioni della relazione asseverata del progettista del 12/07/2005.

Gli abusi descritti, ampliamenti, modifica del prospetto e delle altezze, si ritengono non sanabili, mancando la rispondenza al progetto approvato e alla normativa edilizia, pertanto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi originario.

Mentre le anomalie di minore entità precedentemente descritte potranno essere eliminate con i ripristini, la diversa altezza superiore ai 2,20 ml costituisce un abuso non demolibile per la tutela della stabilità dell'intera costruzione, interessando elementi strutturali, quindi irregolarità che rimanendo in essere e inficiando l'intero immobile dovrà essere opportunamente valutata mediante una decurtazione percentuale dal valore della stima del cespite.

Si segnala infine che nel locale autorimessa del piano seminterrato una parete di delimitazione dell'intercapedine è stata rimossa con conseguente ampliamento, anche in questo caso sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto. Tale autorimessa appare non utilizzata come tale ma piuttosto come sala hobby ad uso residenziale, in difformità alla destinazione d'uso corretto.

All'esito dei ripristini, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, sarà necessario presentare nuovo accatastamento dell'abitazione e dell'autorimessa collegata all'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo non sono state consegnate alla scrivente le certificazioni degli impianti nè il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La tipologia di immobile è quella del villino porzione di costruzione plurifamiliare in un complesso di 4 abitazioni e pertanto non rientra nella casistica del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento su tre piani ubicato a Lariano (RM) - via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2- S1 e autorimessa interno 6 piano S1.

L'immobile oggetto di stima è una parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da un appartamento sviluppatosi su tre piani e due autorimesse al piano seminterrato. L'area esterna è costituita da un piccolo giardino oltre ad un'area pavimentata, terrazzo di copertura del piano seminterrato. L'abitazione è inserita in un pregevole contesto residenziale in una lottizzazione prossima al centro della cittadina, raggiungibile anche a piedi, con disponibili in prossimità i servizi essenziali. Nello specifico gli immobili ricadono in via Fattoria Pavan 16/A e 16/B, interno 4 l'abitazione e l'autorimessa al piano S1, interno 6 il garage autonomo al piano S1. I beni sono vicini, oltre che al contesto urbano, alle principali arterie di collegamento come l'autostrada A1 che dista pochi km, in una zona con molto verde visto il carattere agricolo del territorio circostante.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 6, Categoria A7
- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 10, Categoria C6
- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore provvisorio di stima del bene: € 227.654,00

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo

diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024, per la zona specifica, che per le abitazioni di tipologia ville e villini in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.100,00 e €/mq 1.600,00.

Considerando la specifica realtà dell'abitazione, nella zona residenziale con posizione buona e abbastanza prossima al centro urbano, panoramicità buona, la tipologia del bene a carattere residenziale e taglio buono, lo stato di conservazione e manutenzione generale per il quale saranno necessari opportuni interventi, ai fini della stima è possibile applicare un valore compreso nell'intervallo indicato dal listino e pari a €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento su tre piani ubicato a Lariano (RM) - via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2- S1 e autorimessa interno 6 piano S1	162,61 mq	1.400,00 €/mq	€ 227.654,00	100,00%	€ 227.654,00
Valore di stima:					€ 227.654,00

Valore provvisorio di stima: € 227.654,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri circa la mancanza di regolarità urbanistica e necessità di ripristini	15,00	%

Valore finale di stima: € 170.740,50 arrotondabile a € 171.000,00

Si fa presente che il deprezzamento percentuale è stato adottato in due distinte voci, la prima riguarda il carente stato di manutenzione dell'immobile mentre la seconda contempla i ripristini necessari e tiene conto degli abusi residui non sanabili illustrati nel corpo della perizia.

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 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia

LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Calderini;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Avv. Nadia Bruni;
- E. Atto di compravendita Notaio Ermini;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Lariano;
- H. Documentazione fotografica;
- I. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- J. Stralcio PRG;
- K. Listino OMI 1 semestre 2024;
- L. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento su tre piani ubicato a Lariano (RM) - via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2- S1 e autorimessa interno 6 piano S1

L'immobile oggetto di stima è una parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da un appartamento sviluppatosi su tre piani e due autorimesse al piano seminterrato.

L'area esterna è costituita da un piccolo giardino oltre ad un'area pavimentata, terrazzo di copertura del piano seminterrato. L'abitazione è inserita in un pregevole contesto residenziale in una lottizzazione prossima al centro della cittadina, raggiungibile anche a piedi, con disponibili in prossimità i servizi essenziali. Nello specifico gli immobili ricadono in via Fattoria Pavan n. 16/A e 16/B, interno 4 l'abitazione e l'autorimessa al piano S1, interno 6 il garage autonomo al piano S1. I beni sono vicini, oltre che al contesto urbano, alle principali arterie di collegamento come l'autostrada A1 che dista pochi km, in una zona con molto verde visto il carattere agricolo del territorio circostante.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 6, Categoria A7
- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 10, Categoria C6
- Fg. 18, Part. 2431, Sub. 12, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona B, sottozona B2, di completamento del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 – Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 – Supplemento Ordinario n° 1 – in data 20 Luglio 2005. Nell'allegato J viene riportato lo stralcio e anche l'intera tavola di piano regolatore, con individuata la particella 1697 che ha generato l'attuale p.la 2431 su cui insiste la costruzione di cui i cespiti oggetto di stima.

Prezzo base d'asta: € 171.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00

Bene N° 1 - Appartamento su tre piani e autorimesse			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Fattoria Pavan 16/A e 16/B, interno 4, piano T-1-2 S1 e autorimessa interno 6 piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2431, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 2431, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 2431, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	162,61 mq
Stato conservativo:	Nonostante la recente epoca di costruzione lo stato conservativo può ritenersi mediocre con evidenti carenze costruttive, sia per gli interni che per le zone esterne, in quanto sono state riscontrate diverse infiltrazioni, tracce di condensa ed evidenza di ponti termici, con conseguente danneggiamento delle pitture in alcune stanze. Si ritiene che le impermeabilizzazioni e l'isolamento termico non siano del tutto adeguati e/o da revisionare con una diagnosi approfondita. Appare del tutto necessaria anche la manutenzione delle facciate per distacco della tinta e ammaloramento di intonaci, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, assieme al rifacimento generale delle pitture interne ed esterne delle facciate a seguito della risoluzione delle problematiche riscontrate da approfondire.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è una parte di una costruzione quadrifamiliare, costituita da un appartamento sviluppatosi su tre piani e due autorimesse al piano seminterrato. L'area esterna è costituita da un piccolo giardino oltre ad un'area pavimentata, terrazzo di copertura del piano seminterrato. L'abitazione è inserita in un pregevole contesto residenziale in una lottizzazione prossima al centro della cittadina, raggiungibile anche a piedi, con disponibili in prossimità i servizi essenziali. Nello specifico gli immobili ricadono in via Fattoria Pavan n.16/A e 16/B, interno 4 l'abitazione e l'autorimessa al piano S1, interno 6 il garage autonomo al piano S1. I beni sono vicini, oltre che al contesto urbano, alle principali arterie di collegamento come l'autostrada A1 che dista pochi km, in una zona con molto verde visto il carattere agricolo del territorio circostante.		
Note	Sono presenti abusi per i quali sono previsti dei ripristini e ulteriori irregolarità che viziano l'immobile come meglio descritto nel paragrafo specifico della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

