
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 411/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 411/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.195,95	18

INCARICO

All'udienza del 17/01/2023, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 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 Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)

DESCRIZIONE

Trattasi di villino a schiera, costituito da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via delle Azalee, 1/h (già 17, 19, int. 5), pedonale e carrabile su rampa di accesso al box interrato, in località Campo Jemini, nel Comune di Pomezia, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale situati nel quartiere denominato Nuova Florida.

Il bene è attualmente così identificato in catasto:

Abitazione:

NCEU foglio 33, particella 1467, sub 5, 12, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, piano S1-T-1, rendita € 939,95.

Autorimessa:

NCEU foglio 33, particella 1467, sub 14, categoria C/6, box, classe 5, consistenza 50 mq, superficie catastale 56 mq, piano S1, rendita € 219,49.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato nella relazione preliminare, redatta dal professionista incaricato, la documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c. risulta depositata in data 02.02.2023 La stessa consiste nel certificato notarile attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dall'Avv. Massimo Negroni.

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)

CONFINI

L'immobile confina con Via delle Azalee, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,04 mq	49,97 mq	0.5	24,98 mq	2,70 m	interrato
Cantina	60,82 mq	77,32 mq	0.5	38,66 mq	2,70 m	interrato
Abitazione	30,30 mq	37,72 mq	1	37,72 mq	2,70 m	terra
Portico	33,43 mq	36,14 mq	0.4	14,46 mq	2,70 m	terra
Terrazza	68,35 mq	68,61 mq	0.2	13,72 mq	0,00 m	terra
Abitazione	15,99 mq	21,65 mq	1	21,65 mq	2,70 m	primo
Locale accessorio	13,30 mq	16,95 mq	0.3	5,08 mq	2,00 m	primo
Balcone scoperto	9,29 mq	11,32 mq	0.25	2,83 mq	0,00 m	primo
Giardino	236,25 mq	249,38 mq	0.18	44,89 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				203,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,99 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2009 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1467, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Rendita € 160,10 Piano S1
Dal 05/08/2009 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1467, Sub. 12, 5 Categoria A7
Dal 14/07/2010 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1467, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Rendita € 219,49 Piano S1
Dal 14/07/2010 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1467, Sub. 12, 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 939,95 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1467	12,5		A7	3	6,5	89 mq	939,95 €	S1-T-1	
	33	1467	14		C6	3	50		219,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito a quanto verificato in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che si riassumono brevemente di seguito:

PIANO INTERRATO

- diversa destinazione d'uso in quanto oggi utilizzato a destinazione residenziale anziché non residenziale (cantina);
- variazione distributiva e utilizzo di una porzione di garage a camera da letto;
- realizzazione di una bocca di lupo sul lato SE.

PIANO TERRA

- utilizzo dell'intercapedine confinante con l'unità adiacente a residenziale;
- ampliamento del lato NE, zona cucina e w.c.;
- variazione della forometria del soggiorno;
- lievi variazioni distributive.

PIANO PRIMO

- utilizzo dell'intercapedine confinante con l'unità adiacente a residenziale;
- diversa destinazione d'uso della parte non residenziale (locali accessori) oggi adibita a letto e w.c.;
- diversa distribuzione della parte non residenziale (locali accessori);
- riduzione della volumetria residenziale (letto) e ampliamento della volumetria non residenziale (locali accessori);
- modifica del posizionamento e dimensioni dei due balconi;
- piccole variazioni alla forometria dei prospetti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

- diverso posizionamento della scala di accesso al piano terra dal piano interrato;
- diverso posizionamento delle griglie delle bocche di lupo;
- lieve spostamento della rampa e del cancello carrabile;
- realizzazione di una tettoia posta sull'angolo dei confini NE e NO;
- realizzazione di un forno;
- il confine attuale con l'unità adiacente non corrisponde con il confine riportato sulle planimetrie catastali.

Il tutto meglio si evince dalle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate, qualora compatibili con la normativa vigente, andranno regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio e successivamente andrà eseguita la variazione catastale.

PATTI

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e occupato dal locatario con regolare contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.

PARTI COMUNI

Non sono presenti specifiche parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o altro gravante sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Pomezia, in Via delle Azalee, 1/h, in località Campo Jemini. Ha l'ingresso con esposizione sud/ovest, un lato con esposizione sud/est, un lato con esposizione nord/est, il quarto lato è in comune con l'unità confinante. Ha l'ingresso su cortile privato e fa parte di un complesso costituito da sei unità a schiera e occupa l'unità di testata. E' costituito da un piano terra, un piano primo/soffitta e un piano interrato con accesso da rampa carrabile e cancello con ingresso su Via delle Azalee. E' annesso un piccolo giardino di pertinenza. L'immobile pignorato si presenta in condizioni generali buone e abitabile. La struttura è in travi e pilastri in ca e solai in laterocemento in travetti e pignatte. L'altezza interna è pari a ml 2.70, la copertura è a tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio. Al piano primo sono presenti due terrazzi.

Rifiniture

- Gli infissi esterni sono parte a battente, parte scorrevoli, realizzati in legno con vetro doppio e persiane alla romana. Sono presenti grate anti intrusione in metallo di colore grigio.
 - Le porte interne sono realizzate in legno.
 - Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di vario formato sia nei bagni che negli altri ambienti.
 - le scale sono rivestite in marmo.
 - Le finiture esterne sono a intonaco di colore ocre in ottimo stato di conservazione con alcune porzioni rivestite in mattoni e con cornici alle finestrate in pietra locale.
 - Le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato e finiture in pietra.
- Tutta l'impiantistica, elettrica, idraulica e termica, è sotto traccia e funzionante.
L'impianto sanitario e di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas e radiatori .

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/06/2018
- Scadenza contratto: 15/02/2026
- Scadenza disdetta: 15/02/2026
- Rilascio: 16/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2009 al 22/01/2010	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2010 al 27/04/2023	**** Omissis ****	compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellagamba Augusto	22/01/2010	112732	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca ex art. 22 D.LGS. 472/1997
Iscritto a Roma il 09/11/2017
Reg. gen. 52114 - Reg. part. 9241
Importo: € 2.974.942,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 13/09/2019
Reg. gen. 45209 - Reg. part. 7930
Importo: € 861.080,08

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Velletri il 22/11/2022
Reg. gen. 65556 - Reg. part. 46906

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a roma il 19/10/2009
Reg. gen. 65259 - Reg. part. 11136

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Pomezia, variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campo Jemini, adottato con D.G.R. n° 125 del 27.02.2004, nella zona "B" di completamento a sanatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato, dal punto di vista urbanistico edilizio, in forza dei seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire n. 195 del 15.11.2007, DIA del 03.01.2008, DIA in variante del 12.08.2009. Per l'immobile è stato richiesto il certificato di agibilità in data 22.01.2010 ma questo non è stato rilasciato.

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 seguito a quanto verificato in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Non ricorrendo le condizioni previste dall' art. 40, sesto comma, L. 47/85 né quelle previste dall'art. 46, quinto comma del D.P.R. 380/01, a parere del sottoscritto CTU, in relazione alle difformità riscontrate si fa presente che, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio che L'art. 37 DPR 380/01 sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA "tardiva" o in sanatoria.

Ove l'intervento realizzato non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, poiché determina una variazione volumetrica e/o di superficie in aumento, occorre prevedere la demolizione e/o la rimessa in pristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

In relazione a quanto sopra specificato si distinguono di seguito le opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. 380/01 e quelle oggetto di rimessa in pristino e/o demolizione:

PIANO INTERRATO

1 - opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. n. 380/2001 (SCIA postuma):

- realizzazione di una bocca di lupo sul lato SE;

2 - opere di rimessa in pristino e/o demolizione:

- ripristinare la destinazione d'uso da residenziale a cantina, come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009);
- demolizione del tramezzo del garage a confine con la camera da letto e ripristino delle dimensioni del garage come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009).

PIANO TERRA

1 - opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. n. 380/2001 (SCIA postuma):

- variazione della forometria del soggiorno;
- lievi variazioni distributive;

2 - opere di rimessa in pristino e/o demolizione:

- ripristinare l'intercapedine confinante con l'unità adiacente, tramite esecuzione di una parete, come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009);
- demolizione della parete della cucina che causa un aumento volumetrico, successiva ricostruzione e ripristino delle dimensioni della cucina e del bagno, come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009).

PIANO PRIMO

1 - opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. n. 380/2001 (SCIA postuma):

- modifica del posizionamento e dimensioni dei due balconi;
- piccole variazioni alla forometria dei prospetti;
- diversa distribuzione della parte non residenziale (locali accessori);

- riduzione della volumetria residenziale (letto) e ampliamento della volumetria non residenziale (locali accessori);

2 - opere di rimessa in pristino e/o demolizione:

- ripristinare l'intercapedine confinante con l'unità adiacente, tramite esecuzione di una parete, come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009);
- ripristinare la destinazione d'uso da residenziale a locali accessori, come da titoli edilizi rilasciati (DIA del 03.01.2008 e DIA del 12.08.2009);

SISTEMAZIONI ESTERNE

1 - opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. n. 380/2001 (SCIA postuma):

- diverso posizionamento della scala di accesso al piano terra dal piano interrato;
- diverso posizionamento delle griglie delle bocche di lupo;
- lieve spostamento della rampa e del cancello carrabile;
- realizzazione di un forno;
- riallineamento confine con l'unità adiacente;

2 - opere di rimessa in pristino e/o demolizione:

- demolizione della tettoia posta sull'angolo dei confini NE e NO.

Si rimanda alle planimetrie allegate nelle quali si evincono le difformità riscontrate suddette, inoltre nel computo metrico allegato sono dettagliati i lavori di demolizione e le opere di rimessa in pristino relative a quanto sopra specificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)
Trattasi di villino a schiera, costituito da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via delle Azalee, 1/h (già 17, 19, int. 5), pedonale e carrabile su rampa di accesso al box interrato, in località Campo Jemini, nel Comune di Pomezia, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale situati nel quartiere denominato Nuova Florida. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 5, 12, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, piano S1-T-1, rendita € 939,95. Autorimessa: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 14, categoria C/6, box, classe 5, consistenza 50 mq, superficie catastale 56 mq, piano S1, rendita € 219,49. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 12, 5, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 346.783,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, 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.

Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate, inoltre sono stati presi a confronto prezzi di vendita di immobili simili situati in zona residenziale dove è posto l'immobile pignorato.

Per la zona interessata, Pomezia, Località Campo Jemini, Via delle Azalee, 1/h (già n.ri 17, 19, int. 5), per ville e villini, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 1.600,00 €/mq e i 2.400,00 €/mq.

Il valore applicato prende in considerazione il buono stato manutentivo, la superficie complessiva pari a 203,99 mq e i prezzi di mercato della zona. Occorre però tenere presente che la superficie residenziale abitativa legittima è pari a mq 59,37, costituita da mq 37,72 del piano terra e mq 21,65 del piano primo, la restante parte è costituita da locali accessori, cantina interrata, porticati, balconi e giardino. In base a tali parametri si è stabilito che il valore pari a € 1.700,00/mq sia il più probabile valore di mercato, coerentemente con le caratteristiche sopra specificate.

A supporto di quanto sopra affermato è utile, ai fini della stima in oggetto, riportare alcuni valori commerciali di immobili similari, per condizioni e destinazione d'uso, presenti attualmente nelle offerte pubbliche di siti specializzati nel settore immobiliare (CASA.it e IMMOBILIARE.it). I prezzi/mq ricavati nell'elenco delle ville a schiera che segue, dimostrano e confermano che il prezzo unitario medio (€/mq) di € 1.700,00, come determinato dal sottoscritto, risulta congruo.

1.Villa a schiera via delle Azalee, Campo Jemini, Pomezia

Prezzo di vendita € 178.000,00

Superficie mq 85,00

Costo unitario €/mq 2.094,00

2.Villa a schiera via dei Fiordalisi,13 Campo Jemini, Pomezia

Prezzo di vendita € 189.000,00

Superficie mq 152,00

Costo unitario €/mq 1.244,00

3.Villa a schiera via delle Begonie,3/b Campo Jemini, Pomezia

Prezzo di vendita € 113.500,00

Superficie mq 148,00

Costo unitario €/mq 766,00

4.Villa a schiera via delle Rose, 9/d, Campo Jemini, Pomezia

Prezzo di vendita € 269.000,00

Superficie mq 91,00

Costo unitario €/mq 2.956,00

ANALISI DEI PRECEDENTI ANNUNCI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO MEDIO DI VENDITA

Le attuali vendite sopra riportate di ville a schiera di immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, presenti attualmente nelle offerte pubbliche di siti specializzati nel settore immobiliare (CASA.it e IMMOBILIARE.it) determinano un prezzo unitario medio (€/mq) calcolato come segue:

Villa a schiera via delle Azalee, Campo Jemini, Pomezia

Prezzo unitario (€/mq) pari a € 2.094,00

Villa a schiera via dei Fiordalisi,13 Campo Jemini, Pomezia

Prezzo unitario (€/mq) pari a € 1.244,00

Villa a schiera via delle Begonie,3/b Campo Jemini, Pomezia

Prezzo unitario (€/mq) pari a € 766,00

Villa a schiera via delle Rose, 9/d, Campo Jemini, Pomezia

Prezzo unitario (€/mq) pari a € 2.956,00

da cui si ricava il prezzo unitario medio (€/mq):

$\text{€/mq } 2.094,00 + \text{€/mq } 1.244,00 + \text{€/mq } 766,00 + \text{€/mq } 2.956,00 = 7.060/2 = \text{prezzo unitario medio (€/mq) } = 1.765,00$

Dall'analisi degli annunci si evince, inoltre, chiaramente che il prezzo unitario medio varia in funzione della superficie complessiva commerciale dell'immobile, in particolare è più basso quando la superficie commerciale è più elevata e viceversa. In conclusione il prezzo unitario medio stabilito dal sottoscritto, pari a 1.700,00 €/mq, risulta congruo e in linea con i prezzi unitari medi della zona per la tipologia immobiliare e per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima.

Da quanto sopra riportato, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la consistenza dell'immobile, pari complessivamente a mq 203,99, la posizione in zona periferica, il prezzo pari a 1.700,00 €/mq, si ha:

$\text{mq } 203,99 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 346.783,00.$

Da questo importo occorre detrarre i seguenti costi:

- costi di demolizione opere abusive per il ripristino della legittimità dell'immobile come da computo metrico
€ 19.247,90
- costo spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità che si stimano forfetariamente

in
€ 10.000,00

I costi per la presentazione della SCIA e del progetto connesso sono ipotizzati e stimati forfettariamente in quanto variabili sul libero mercato e in relazione all'impegno progettuale, il sottoscritto in via prudenziale, ha stimato un costo pari a € 5.000,00.

I costi delle sanzioni sono quantificabili con precisione solo dopo verifica con l'UTC in relazione agli abusi commessi e comunque quantificate nella misura variabile da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.

Il sottoscritto in via prudenziale ha stimato le sanzioni calcolate con importo massimo pari a € 5.000,00. Occorre inoltre detrarre una percentuale per lo stato di occupazione dell'immobile che si stima in ragione del 5%

In considerazione di quanto sopra si ha:

$€ (346.783,00 \times 0,95) - 10.000,00 - 19.247,90 = € 300.195,95$, che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)	203,99 mq	1.700,00 €/mq	€ 346.783,00	100,00%	€ 346.783,00
				Valore di stima:	€ 346.783,00

Valore di stima: € 346.783,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	29247,90	€
occupazione immobile	5,00	%

Valore finale di stima: € 300.195,95

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Genzano di Roma, li 19/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sevieri Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - visure storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - DGR n. 125-2004 e Stralcio NTA
- ✓ N° 10 Altri allegati - localizzazione PTPR_Tav A
- ✓ N° 11 Altri allegati - localizzazione PTPR_Tav B
- ✓ N° 12 Altri allegati - PdC n. 195-2007
- ✓ N° 13 Altri allegati - D.I.A. del 03_01_2008
- ✓ N° 14 Altri allegati - D.I.A. del 12_08_2009
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta agibilità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetrie progetto approvato D.I.A. del 12_08_2009
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-catastale
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-progetto approvato D.I.A. del 12_08_2009
- ✓ N° 20 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione catastale-progetto approvato D.I.A. del 12_08_2009

- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetrie legittimità immobile
- ✓ N° 22 Altri allegati - Computo metrico rimozione opere abusive
- ✓ N° 23 Altri allegati - Atto compravendita
- ✓ N° 24 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 25 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 26 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 27 Altri allegati - Valutazioni alle osservazioni da parte della CHEMICAL GROUP S.R.L.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)
Trattasi di villino a schiera, costituito da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via delle Azalee, 1/h (già 17, 19, int. 5), pedonale e carrabile su rampa di accesso al box interrato, in località Campo Jemini, nel Comune di Pomezia, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale situati nel quartiere denominato Nuova Florida. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 5, 12, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, piano S1-T-1, rendita € 939,95. Autorimessa: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 14, categoria C/6, box, classe 5, consistenza 50 mq, superficie catastale 56 mq, piano S1, rendita € 219,49. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 12, 5, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Pomezia, variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campo Jemini, adottato con D.G.R. n° 125 del 27.02.2004, nella zona "B" di completamento a sanatoria.

Prezzo base d'asta: € 300.195,95

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.195,95

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Azalee, n. 1/h (già 17, 19, int. 5)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 12, 5, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1467, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	203,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.		
Descrizione:	Trattasi di villino a schiera, costituito da piano interrato, terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via delle Azalee, 1/h (già 17, 19, int. 5), pedonale e carrabile su rampa di accesso al box interrato, in località Campo Jemini, nel Comune di Pomezia, in zona residenziale caratterizzata da villette principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale situati nel quartiere denominato Nuova Florida. Il bene è attualmente così identificato in catasto: Abitazione: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 5, 12, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, piano S1-T-1, rendita € 939,95. Autorimessa: NCEU foglio 33, particella 1467, sub 14, categoria C/6, box, classe 5, consistenza 50 mq, superficie catastale 56 mq, piano S1, rendita € 219,49.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		