
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta	19



Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2018 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.293,60	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 70.525,00	20



INCARICO

All'udienza del 02/10/2018, il sottoscritto Geom. Masi Marco, con studio in Viale Giuseppe Mazzini, 13 - 00047 - Marino (RM), email marco.masi59@tiscali.it;marcomasi.mm@alice.it, PEC marco.masi@geopec.it, Fax 06 9387952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2018 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 Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1° (Coord. Geografiche: 41.7184700° 12.8286800°)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1° (Coord. Geografiche: 41.7184700° 12.8286800°)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA VITTORIA COLONNA N. 27, PIANO T.- 1°

L'immobile si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna, il piano terra si compone di soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio per una superficie utile di mq. 53,44 ed altezza di ml. 2,70. Mentre il piano primo di due camere, un bagno, un corridoio e un disimpegno per una superficie utile di mq. 54,22 con altezza di ml. 2,75 e ml. 1,98.(foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)
La zona è provvista di parcheggio e collegata da strada comunale al centro di Lariano.

Il sopralluogo è stato eseguito il 06 Dicembre 2018, come da verbale di accesso (all. A).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA VITTORIA COLONNA N. 27, PIANO T.- 1°

L'immobile in oggetto trattasi di un'villino che si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna sviluppa una superficie di mq. 95,89 con altezza di ml. 2,82 al piano terra e mq.30,46 con altezza di ml. 3,45 e ml. 2,69 al piano primo, mentre il portico è di 29,00.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/12/2018 (all.1).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Lo scrivente ha effettuato le ricerche dell'atto di proprietà, si allega copia atto di proprietà reperito, precisamente Atto Giudiziale di Ordinanza di Affrancazione R.G. 524/95 rep. 1110/95 del 08.05.1996 Pretore di Velletri, Trascritto alla Conservatoria del RR.II. di Velletri il 27.05.1996 numero presentazione 93 Registro Generale 2294 e Registro Particolare 1710, registrato a Velletri il 26.02.1996 al n. 387(all.2).

CONFINI

Confina con distacco particella 1995, particella 79 e particella 2900.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,21 mq	63,48 mq	1,00	63,48 mq	2,70 m	terra
Balcone scoperto	7,35 mq	7,35 mq	0,25	1,84 mq	0,00 m	1°
Abitazione	54,88 mq	69,64 mq	1,00	69,64 mq	2,40 m	1°
Totale superficie convenzionale:				134,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	9	2010	501		A7	3	6	148	557,77	T. - 1°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrispondono con la planimetria catastale, tranne la cucina realizzata al piano terra di mq. 10,15 e un vano disimpegno di mq. 10,68 al piano primo che rispettivamente non sono riportati (all.3) e come individuato nella visura catastale (all. 4).
Il fabbricato è individuato nell'estratto di mappa (all.5).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura e piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con persiane anch'esse in legno in plastica, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in pietra albana.

Il giardino è pavimentato e in buono stato.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito in muratura con solai in latero cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno non è gravato da Usi Civici e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è esposta a sud, sud-est.

Le pareti sono in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura è a tetto, i pavimenti son in monocottura, con infissi in legno, è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

L'unità immobiliare è comprensiva di una corte esclusiva.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996	[REDACTED]	Atto Giudiziario Ordinanza di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Velletri	08/05/1996	1110/95	524/95
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	27/05/1996	2294	1710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Velletri	26/02/1996	387	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 11/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato in base al vigente PRG - Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 512 del 28.04.2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 , Supplemento Ordinario n.1 in data 09.07.2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR n.20 , Supplemento Ordinario n.1 in data 20.07.2005 e in base alle Norme Tecniche di Attuazione NTA allegate al PRG Comunale e agli elaborati grafici e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n.69/2 del 23.09.2004 e la Zonizzazione urbanistica TAV. n.7-1 e TAV. n.7-2 ricade in ZONA B2 di COMPLETAMENTO, con indice di edificabilità 1 mc/mq.

Il terreno è sottoposto al vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 e Sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato costruito senza concessione edilizia, ma per esso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 del 23.12.1994 prot. 3750 Pratica Edilizia 353 a nome di Digiacomantonio Loris (all.9) per la quale è stato effettuato il pagamento di quanto dichiarato. ovvero, dell'oblazione di £ 2.019.240 ed oneri concessori di £ 1.734.080 come da copie delle ricevute allegate (all.10), importi indicati nel modello di calcolo (all.10).

Detto importo è confermato nella Determina del Comune di Lariano prot. 6953 del 30.06.1998(all.11). Il Comune di Lariano ha richiesto in data 13.01.2013 la documentazione mancante (all.12), che ad oggi non risulta integrata.

In riferimento alla domanda di condono edilizio si porta a conoscenza che il vano cucina e il portico al piano terra e il vano al piano primo, non sono riportati sia nella planimetria catastale che nelle planimetrie allegate alla lettera d'integrazione della documentazione presentata il 01.04.1997 con prot.3784.

Nelle foto allegate in essa la sagoma del fabbricato risulta essere di diversa consistenza (all.13). Tale difformità attualmente non può essere sanata, in quanto dalla documentazione in atti e reperita non risulta preesistere al momento della presentazione, come comunicatomi verbalmente anche dagli uffici comunali. Si allega la planimetria del rilievo eseguito (all.19)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si allega copia atto di proprietà reperito, precisamente Atto Giudiziale di Ordinanza di Affrancazione R.G. 524/95 rep. 1110/95 del 08.05.1996 Pretore di Velletri, Trascritto alla Conservatoria del RR.II. di Velletri il 27.05.1996 numero presentazione 93 Registro Generale 2294 e Registro Particolare 1710, registrato a Velletri il 26.02.1996 al n. 387(all.2).

CONFINI

Confina con distacco con particella 2004, particella 2001 e particella 2006.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	310,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	3262			A7	4	8,5	167	921,88	T. - 1°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (all.6), e i dati catastali come indicati nella visura catastale (all. 7).

Il fabbricato è individuato nell'estratto di mappa (all.8).



STATO CONSERVATIVO

Il villino è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura e piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con persiane anch'esse in legno e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in pietra albana.

Il giardino è pavimentato in porfido e in buono stato.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito in muratura con solai in latero cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno non è gravato da Usi Civici e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino è esposto a sud, sud-est.

Le pareti sono in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura è a tetto, i pavimenti son in monocottura, con infissi in legno, è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

L'unità immobiliare è comprensiva di una corte esclusiva.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996		Atto Giudiziario Ordinanza di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Velletri	08/05/1996	1110/95	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	08/05/1996	2294	1710
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Velletri	26/02/1996	387	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 11/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato in base al vigente PRG - Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 512 del 28.04.2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 , Supplemento Ordinario n.1 in data 09.07.2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR n.20 , Supplemento Ordinario n.1 in data 20.07.2005 e in base alle Norme Tecniche di Attuazione NTA allegate al PRG Comunale e agli elaborati grafici e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n.69/2 del 23.09.2004 e la Zonizzazione urbanistica TAV. n.7-1 e TAV. n.7-2 ricade in ZONA B2 di COMPLETAMENTO, con indice di edificabilità 1 mc/mq.

Il terreno è sottoposto al vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 e Sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato costruito senza concessione edilizia, ma per esso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326 del 24.11.2003, con prot. 14123 del 10.12.2004 a nome di [redacted] ed effettuato il pagamento dell'oblazione di € 2.700,00 con l'incremento del 10% pari ad € 270,00 e la prima rata degli oneri concessori di € 1.485,00 (all.15) restano da pagare le restanti due rate per un totale di € 3.465,00.

Si allega ulteriore documento relativo alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (all.16).

In riferimento allo stato dei luoghi il vano cucina e il portico al piano terra e il vano al piano primo non sono riportati nelle planimetrie sia catastali che nel grafico depositato al Comune di Lariano.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°

L'immobile si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna, il piano terra si compone di soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio per una superficie utile di mq. 53,44 ed altezza di ml. 2,70. Mentre il piano primo di due camere, un bagno, un corridoio e un disimpegno per una superficie utile di mq. 54,22 con altezza di ml. 2,75 e ml. 1,98. (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) La zona è provvista di parcheggio e collegata da strada comunale al centro di Lariano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2010, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 202.440,00

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è vicino alla piazza principale di Lariano; è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato sull'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.100,00/mq. e max € 1.600,00/mq.

Ai fini della valutazione verrà considerata la demolizione del vano cucina e del portico al piano terra e del vano sovrastante corrispondente con il piano primo si detrae al valore l'importo per la demolizione che è pari ad € 6.190,03 e le restanti due rate pari ad € 3.465,00.

Calcolo danno ambientale: € 577,77 x 105 = € 60,665,85 = € 638,43 x 3% = € 1.819,97

Totale a detrarre: € 11.475,00 si allega il Computo Metrico Estimativo per la demolizione (all. 15/a).

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°	134,96 mq	1.500,00 €/mq	€ 202.440,00	100,00	€ 202.440,00
				Valore di stima:	€ 202.440,00

Valore di stima: € 202.440,00

Deprezzamento del 6,00 %

Valore finale di stima: € 190.293,60

Valutazione.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima del villino è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, rispetto al locale mercato immobiliare e la sua vicinanza al mare.

Inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale all'attuale stato dei luoghi, compresa la deduzione della sanzione indicata di € 1000,00.

Un particolare riferimento sarà il suo stato di conservazione, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°**
L'immobile in oggetto trattasi di un villino che si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna sviluppa una superficie di mq. 95,89 con altezza di ml. 2,82 al piano terra e mq.30,46 con altezza di ml. 3,45 e ml. 2,69 al piano primo, mentre il portico è di 29,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3262, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 108.500,00

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è vicino alla piazza principale di Lariano; è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di area per il parcheggio delle autovetture.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia



strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima del villino è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato sull'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.100,00/mq. e max € 1.600,00/mq.

L'immobile non è sanabile in quanto ricade in zona vincolata ai sensi della ex legge 1497/39, e in dette zone vincolate il condono edilizio presentato ai sensi della legge 326/03 alla data odierna è improcedibile, come anche comunicato e confermato dall'ufficio tecnico comunale.

Ai fini della valutazione verrà considerato il valore del terreno edificabile, detraendo l'importo per la demolizione che è pari ad € 34.424,80, come da Computo Metrico Estimativo(all. 16).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°	310,00 mq	350,00 €/mq	€ 108.500,00	100,00	€ 108.500,00
				Valore di stima:	€ 108.500,00

Valore di stima: € 108.500,00

Deprezzamento del 35,00 %

Valore finale di stima: € 70.525,00

Valutazione.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima del villino è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, rispetto al locale mercato immobiliare e la sua vicinanza al mare.

Inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale all'attuale stato dei



luoghi, compresa la dedrazione della sanzione indicata di € 1000,00.

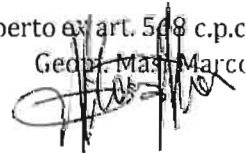
Un particolare riferimento sarà il suo stato di conservazione, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

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.

Marino, li 09/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Masi Marco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 15/11/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/11/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/10/2018)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 25/10/2018)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/11/2018)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/10/2018)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa (Aggiornamento al 25/10/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Domanda di condono (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - attestati pagamento condono (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - scheda calcolo condono (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Determina comunale (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta documenti (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - lettera di integrazione comp metr.est (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - condono edilizio (Aggiornamento al 15/11/2018)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ricevute pagamento (Aggiornamento al 04/12/2018)



- ✓ N° 18 Altri allegati - atto notorio rilievo planimetrico (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 19 Altri allegati - planimetria documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/12/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°

L'immobile si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna, il piano terra si compone di soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio per una superficie utile di mq. 53,44 ed altezza di ml. 2,70. Mentre il piano primo di due camere, un bagno, un corridoio e un disimpegno per una superficie utile di mq. 54,22 con altezza di ml. 2,75 e ml. 1,98.(foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) La zona è provvista di parcheggio e collegata da strada comunale al centro di Lariano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2010, Sub. 501, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato in base al vigente PRG - Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 512 del 28.04.2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 , Supplemento Ordinario n.1 in data 09.07.2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR n.20 , Supplemento Ordinario n.1 in data 20.07.2005 e in base alle Norme Tecniche di Attuazione NTA allegate al PRG Comunale e agli elaborati grafici e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n.69/2 del 23.09.2004 e la Zonizzazione urbanistica TAV. n.7-1 e TAV. n.7-2 ricade in ZONA B2 di COMPLETAMENTO, con indice di edificabilità 1 mc/mq. Il terreno è sottoposto al vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 e Sismico.

Prezzo base d'asta: € 190.293,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°

L'immobile in oggetto trattasi di un villino che si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna sviluppa una superficie di mq. 95,89 con altezza di ml. 2,82 al piano terra e mq.30,46 con altezza di ml. 3,45 e ml. 2,69 al piano primo, mentre il portico è di 29,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3262, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato in base al vigente PRG - Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 512 del 28.04.2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 , Supplemento Ordinario n.1 in data 09.07.2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR n.20 , Supplemento Ordinario n.1 in data 20.07.2005 e in base alle Norme Tecniche di Attuazione NTA allegate al PRG Comunale e agli elaborati grafici e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n.69/2 del 23.09.2004 e la Zonizzazione urbanistica TAV. n.7-1 e TAV. n.7-2 ricade in ZONA B2 di COMPLETAMENTO, con indice di edificabilità 1 mc/mq. Il terreno è sottoposto al vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 e Sismico.

Prezzo base d'asta: € 70.525,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 358/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.293,60

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2010, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	134,96 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura e piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con persiane anch'esse in legno in plastica, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in pietra albana. Il giardino è pavimentato e in buono stato. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito in muratura con solai in latero cemento.		
Descrizione:	L'immobile si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna, il piano terra si compone di soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio per una superficie utile di mq. 53,44 ed altezza di ml. 2,70. Mentre il piano primo di due camere, un bagno, un corridoio e un disimpegno per una superficie utile di mq. 54,22 con altezza di ml. 2,75 e ml. 1,98.(foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) La zona è provvista di parcheggio e collegata da strada comunale al centro di Lariano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.525,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Vittoria Colonna n. 27, piano T.- 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3262, Categoria A7	Superficie	310,00 mq
Stato conservativo:	Il villino è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura e piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con persiane anch'esse in legno e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in pietra albana. Il giardino è pavimentato in porfido e in buono stato. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito in muratura con solai in latero cemento.		



Descrizione:	L'immobile in oggetto trattasi di un villino che si articola in un piano terra e primo collegati da una scala interna sviluppa una superficie di mq. 95,89 con altezza di ml. 2,82 al piano terra e mq.30,46 con altezza di ml. 3,45 e ml. 2,69 al piano primo, mentre il portico è di 29,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupat 