
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Anzellotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 395.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Anzellotti Marco, con studio in Via Ovidio, 84 - 00071 - Pomezia (RM), email m.anzellotti@gmail.com, PEC anzellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 328 6542496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 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 Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.67093, 12.697043)

DESCRIZIONE

Trattasi di un bene composto da: villino adibito ad abitazione, composto da piano terra, piano primo, piano interrato e terreno circostante sito in Lanuvio, via delle Grazie n. 71/C.

L'accesso al terreno, su cui ricade il villino, avviene da una strada privata, alla quale si accede da via delle Grazie. All'interno del lotto una strada interna consente l'accesso al villino.

Il fabbricato non è di recente edificazione, la licenza risale al 1992.

L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto:

- al piano terra: ampio salone con ingresso, cucina, due camere, bagno, scala interna di accesso al piano primo e al piano interrato, porticato esterno e corte esclusiva di proprietà parzialmente ricoperta da ulivi.
- al piano primo: tre camere da letto, due bagni oltre un terrazzo.
- al piano seminterrato, al quale si accede anche tramite rampa carrabile esterna, ampio locale a destinazione box auto, ampia cantina, zona locale lavatoio e un locale rustico non terminato.

Al piano interrato, anche il locale cantina è allo stato rustico.

L'altezza interna misurata è 2.90 m al piano interrato e al piano terra. L'altezza al colmo del piano primo è 2,30 m.

Il terreno su cui sorge il villino, che di fatto è una corte esclusiva, ha una superficie catastale di 2018,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile del dott. Notaio Carlo Gervasi Di Gianfranco con studio in Aprilia.

Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Paolo Pistoia con studio in via Tacito n. 5, Albano Laziale che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

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)

Al momento di stipula dell'acquisto del terreno l'acquirente dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Dalla documentazione catastale e dal sopralluogo si è potuto constatare che il lotto su cui sorge il villino risulta confinate con: lato sud strada privata di accesso denominata via delle Grazie civ. A B C D E F G, lato est part. 758, lato ovest part. 771, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,15 mq	46,17 mq	0,95	43,86 mq	2,30 m	1
Balcone scoperto P1	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	1
Abitazione	83,23 mq	95,71 mq	1,00	95,71 mq	2,90 m	T
Porticati	75,68 mq	75,68 mq	0,30	22,70 mq	2,90 m	T
Terrazza	78,15 mq	78,15 mq	0,15	11,72 mq	0,00 m	T
Autorimessa	102,75 mq	113,03 mq	0,50	56,52 mq	2,90 m	S1
Lavanderia	8,33 mq	9,16 mq	0,30	2,75 mq	2,90 m	S1

Disimpegno	2,13 mq	2,34 mq	0,50	1,17 mq	2,90 m	S1
Cantina stato rustico	123,75 mq	136,13 mq	0,20	27,23 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				264,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,74 mq		

Nel computo delle superfici sono state sottratte quelle realizzate in eccesso rispetto al progetto approvato (Allegato 16 - Planimetrie).

Per la cantina che si trova allo stato rustico è stato utilizzato un congruo coefficiente riduttivo.

Al piano primo è stato utilizzato un coefficiente 0,95 essendo l'altezza inferiore a 2,70 m.

La superficie complessiva ragguagliata è pari a 264,74 mq di cui 56,52 mq per il box auto e la restante 208,22 mq per l'abitazione (residenziale e non residenziale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/2014 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 725 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 179 mq Rendita € 945,12 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	725			A7	2	6	179 mq	945,12 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

Risaltano, tra le altre, le seguenti difformità:

- al piano interrato è rappresentato l'intercapedine che nella realtà è assente;
- al piano terra la planimetria non riporta l'ampliamento del portico (il quale stato realizzato senza autorizzazione edilizia);
- al piano soffitta la planimetria non riporta l'ampliamento a destinazione residenziale a discapito del sottotetto (il piano soffitta è oggetto di domanda di condono - l'ampliamento non rappresentato è in eccesso rispetto alla superficie oggetto di condono).

PRECISAZIONI

Tutti gli allegati, ai quali si rimanda attentamente, sono parte sostanziale e integrante della presente relazione.

Per maggior comprensione della congruità della valutazione immobiliare estimativa si rimanda anche al sopralluogo obbligatorio all'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto di provenienza del dott. Carrara Aldo rep. 11871 del 19/02/1993 evidenzia "la presenza di una servitù di passo sul lato sud a favore dei terreni limitrofi menzionata nei titoli di provenienza" e veniva dichiarato che il terreno non è gravato da usi civici di alcun genere.

Lo stesso atto riporta come titoli di provenienza :

-Atto del dott. Ebner del 19/12/1985 rep 6094 trascritto a Roma 2 il 18/1/1986 al n. 2055 di formalità con cui [redacted] srl vendeva al sig. **** Omissis **** il terreno distinto al foglio 14 part. 594.

-Atto del dott. Ebner del 26/01/1984 trascritto a Roma 2 il 9/2/1984 al n. 4347 di formalità con cui il sig. [redacted] vendeva alla [redacted] diversi lotti di terreno.

Detta servitù di passo sul lato sud a favore delle proprietà residua della società venditrice è menzionata nuovamente nel primo dei due atti specificando solamente che è larga metri lineari 3,50 ma senza indicare alcun atto di costituzione.

Il sottoscritto si è altresì recato in conservatoria effettuando ulteriori ricerche finalizzate ad individuare la nota di trascrizione e il conseguente atto, senza esito alcuno della costituzione di detta servitù.

Dal sopralluogo effettuato sul posto si può ipotizzare che si tratti della strada privata di accesso da via delle Grazie che è di servitù al lotto stesso part. 725 e ai terreni limitrofi. Anche il debitore ha riferito si tratta di detta strada e che è stata realizzata per una larghezza maggiore a 3.50 m.

Da una semplice sovrapposizione grafica (Allegato 16 - Planimetrie) si evince che la servitù è posta all'interno del terreno su cui sorge il villino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. E' presente il Collaudo strutturale.

STATO MANUTENTIVO INTERO FABBRICATO

Lo stato manifatturiero dell'intero immobile è discreto. All'interno dell'appartamento si sono osservati su alcune porzioni fenomeni di condensa. Relativamente alle finiture si evidenziano alcuni pregi: parquet a terra al piano primo, cucina in muratura e legno, caminetto nel salone, doppio lavandino nel bagno al piano terra, infissi in legno e persiane in ferro.

IMPIANTI

Alimentazione a gas metano per la cottura e riscaldamento. Impianto elettrico 220 V. Acqua diretta e scarico nella fognatura comunale. Il camino del salone ha anche la funzione di turbocamino ad aria.

ESPOSIZIONE

L' esposizione è su tutti gli orientamenti, al lato sud è presente il portico.

ALTEZZA INTERNA

L'altezza interna del piano interrato e terra è 2,90 mentre al piano primo l'altezza massima al colmo è 2,30.

ACCESSO AL FABBRICATO

Si accede dalla strada, non illuminata, che è servitù di passaggio anche ai terreni limitrofi.

TERRENO

La casa è circondata dal terreno circostante che costituisce anche corte dell'abitazione. Nel terreno sono presenti degli alberi, tra i quali, circa 20 piante di ulivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

E' stato dichiarato dal debitore che l'immobile è occupato da egli stesso, dalla moglie e dalle due figlie di cui una minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1993	**** Omissis ****	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Carrara	19/02/1993	11871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/03/1993	10064	6494

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/03/2024
Reg. gen. 14892 - Reg. part. 11092
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Di seguito i dati tecnici desunti sul sito Amministrazione trasparente per l'edificazione nella zona in cui sorge l'immobile di cui alla DGR 3 luglio 2007, n. 506 ("Bollettino Ufficiale" n. 23 del 20 agosto 2007) e integrazione con DGR 16 novembre 2007, n. 888.

Art. 22 delle NTA – Sottozona C6 Verde Privato :
Indice di edificabilità territoriale : 0.15 mc/mq
Lotto minimo : 2500 mq
Rapporto di copertura: 15%
Distanza dai confini : 10 m
Numero dei piani : 2
Hmax : 6.00 m

Sul lotto gravano altresì i seguenti vincoli:

- vincoli ai sensi del PTPR tav B n. 388 della regione Lazio tra i quali: rispetto delle linee archeologiche, rispetto dei punti archeologici tipizzati, aree naturali protette (ente parco dei castelli romani), aree di notevole interesse pubblico di cui alle lettere c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23.

L'edificazione è altresì soggetta ad Autorizzazione sismica in zona 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 48/1992 del 24/06/1992. La concessione riguardava la realizzazione di due villini speculari di cui uno di proprietà dell'attuale debitore. Il progetto allegato prevedeva la realizzazione di un piano interrato, piano terra, piano sottotetto non praticabile e piano copertura a doppia falda.

Successivamente in data 31/03/1995 prot. 4760 (n. interno ufficio condono 512) è stata presentata, ai sensi della Legge 724/1994, istanza di sanatoria per opere in difformità rispetto alla licenza edilizia per un totale di 51.25 mq di cui 40,00 mq residenziali e 11.25 mq non residenziali. Per tali difformità è stato presentato anche un progetto all'Ufficio Condonò.

Le superfici sono relative al piano primo, il quale da sottotetto è diventato abitativo per una superficie di circa 40,00 mq, e al piano terra per un piccolo ampliamento della cucina. Al piano primo è stato altresì realizzato un balcone di superficie di circa 12,00 mq.

Dalla documentazione pervenuta, a seguito dell'accesso agli atti, si desume che il proprietario ha integrato pertanto l'istanza di condono in diversi frangenti di tempo, anche a seguito dei solleciti per la definizione della istanza stessa, l'ultimo dei quali in data 21/04/2024 prot. 11621. In risposta a quest'ultimo sollecito il proprietario e debitore ha integrato ulteriormente in data 23/04/2024 prot. 18190. Il condono è pertanto ancora da definire ed è soggetto ai pareri degli enti preposti (Soprintendenza, Ente Parco, Città Metropolitana).

Rispetto al progetto approvato pertanto l'immobile non è conforme per la pendenza della definizione della domanda di sanatoria.

Confrontando il progetto di condono, il progetto approvato e allo stato dei luoghi rilevati si è constatato altresì che alcune porzioni realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia del 1992 non potranno essere sanate e si dovrà procedere al ripristino delle porzioni difformi e, per le parti regolarizzabili, ad una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Tra queste constatazioni, sono di rilievo le seguenti difformità:

- il piano interrato è più grande rispetto al progetto approvato e la distribuzione interna è diversa;
- il piano terra è stato ampliato e parte del portico è stato trasformato in abitazione per una superficie di circa 15,56 mq;
- al piano soffitta le superfici a destinazione residenziale di cui alla domanda di condono sono, nello stato di fatto più ampie a discapito del sottotetto;
- l'altezza interna del piano interrato e del piano terra misurata è pari a 2,90 m anziché 2,70 m.

Il sottoscritto dopo attenta valutazione ritiene che le opere relative all'appartamento non sono tutte sanabili ed è necessaria la messa in pristino delle opere abusivamente eseguite. Ovviamente il responsabile e/o dirigente dell'Ufficio Condonò o dell'Ufficio Tecnico possono decidere diversamente e adottare provvedimenti favorevoli e autorizzatori. Pertanto sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni dirigenziali che il responsabile e/o dirigente dell'Ufficio Condonò o dell'Ufficio Tecnico vorrà adottare.

Nella valutazione dell'immobile si terrà conto delle suddette difformità.

Il collaudo statico è stato presentato in data 15/03/1995 prot. Genio Civile 84595.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è presente alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1
Trattasi di un bene composto da: villino adibito ad abitazione, composto da piano terra, piano primo, piano interrato e terreno circostante sito in Lanuvio, via delle Grazie n. 71/C. L'accesso al terreno, su cui ricade il villino, avviene da una strada privata, alla quale si accede da via delle Grazie. All'interno del lotto una strada interna consente l'accesso al villino. Il fabbricato non è di recente edificazione, la licenza risale al 1992. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ampio salone con ingresso, cucina, due camere, bagno, scala interna di accesso al piano primo e al piano interrato, porticato esterno e corte esclusiva di proprietà parzialmente ricoperta da ulivi. -al piano primo: tre camere da letto, due bagni oltre un terrazzo. -al piano seminterrato, al quale si accede anche tramite rampa carrabile esterna, ampio locale a destinazione box auto, ampia cantina, zona locale lavatoio e un locale rustico non terminato. Al piano interrato, anche il locale cantina è allo stato rustico. L'altezza interna misurata è 2.90 m al piano interrato e al piano terra. L'altezza al colmo del piano primo è 2,30 m. Il terreno su cui sorge il villino, che di fatto è una corte esclusiva, ha una superficie catastale di 2018,00 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 725, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 476.532,00
Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 1.500,00/2.000,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il

prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo ulteriori considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche vi sono: localizzazione, qualità del tessuto urbano, servizi pubblici, mezzi di trasporto, servizi di quartiere, servizi commerciali, esposizione, soleggiamento, ventilazione, ecc,ecc. Tra le caratteristiche intrinseche vi sono: aspetto manutentivo, vetustà, materiali impiegati, finiture, ecc,ecc.

Per il bene in oggetto si sono fatte inoltre le seguenti considerazioni:

- presenza di servizi primari quali pubblica fognatura, gas, rete elettrica;
- presenza di servizi secondari quali scuole primarie e negozi seppur raggiungibili preferibilmente con la macchina;
- vicinanza al centro storico e con la stazione;
- affaccio in un contesto silenzioso;
- presenza di posti auto pertinenziali al piano interrato;
- presenza di viabilità esterna con discreto stato manutentivo anche se è assente l'illuminazione;
- l'esposizione è su tutti gli orientamenti, a sud è presente il portico;
- ampia corte, parzialmente con ulivi, a servizio dell'immobile di circa mq 1.900,00;
- è presente un camino nel salone;
- l'immobile è curato nelle rifiniture sia esterne che interne;
- notevoli quantità di masserizie da rimuovere al piano interrato;
- notevoli porzioni dell'immobile si presentano allo stato rustico, in particolare il piano interrato per circa 125,00 mq è da portare a termine (pavimenti, intonaci, impianti);
- l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato non è di recente costruzione e risale all'anno 1992;
- non si hanno né la certificazione degli impianti dell'appartamento e né l'abitabilità;
- l'immobile è rimasto con molta probabilità nel complesso con gli stessi materiali con cui è stato costruito, anche di un certo pregio (parquet a terra al piano primo, cucina in muratura e legno, caminetto, doppio lavandino nel bagno al piano terra, infissi in legno, persiane in ferro) per l'epoca in cui fu costruito, tuttavia, ad oggi alcune porzioni necessitano di un risanamento (al bagno del piano terra si segnala presenza di condensa sulla parete).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1	264,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 476.532,00	100,00%	€ 476.532,00
				Valore di stima:	€ 476.532,00

Valore di stima: € 476.532,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia - vizi occulti	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 395.000,00

Il bene in oggetto, per le sue peculiarità, può essere collocato nella fascia di prezzo di 1.800,00 €/mq ma, occorre tener conto dei deprezzamenti evidenziati nel paragrafo irregolarità edilizia:

- garanzia per vizi occulti (vizi occulti);
- deprezzamento per le irregolarità non sanabili relativamente al piano interrato che risulta più grande rispetto alla licenza n.48/1992, fatte salve determinate dirigenziali superiori (altro);
- deprezzamento per le irregolarità non sanabili relativamente al piano terra per il quale l'altezza interna è maggiore di quella di progetto fatte salve determinate dirigenziali superiori (altro);
- deprezzamento per le lavori di ripristino relativamente al piano terra e piano primo, fatte salve determinate dirigenziali superiori. Al piano terra è stata ampliata la superficie residenziale. Al piano soffitta è stata ampliata la superficie oggetto di condono a discapito del sottotetto (altro);
- oneri tecnici e oneri comunali (oneri concessori, diritti di segreteria, danno ambientale, ecc.) relativi alla domanda di condono da definire e per pratica edilizia per la regolarizzazione delle parti difformi dal progetto approvato (oneri di regolarizzazione urbanistica);

Si è ritenuto opportuno deprezzare il bene il quale risulterà collocato nella fascia di prezzo 395.000,00 € / 264,74 = 1500,00 €/mq circa comunque in linea con la banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare secondo semestre 2023 (max 1.100,00 € e min 1.650,00 €) come riferimento utile ai fini estimativi.

I deprezzamenti sopra proposti sono frutto di uno studio della situazione urbanistica edilizia dell'immobile. Il sottoscritto ha valutato quale può essere per ciascuna irregolarità la strada economicamente meno svantaggiosa. Ciò non toglie che tuttavia è possibile percorrere altre strade valutate attentamente insieme all'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio, considerando sia l'immobile nella sua interezza sia la pendenza della domanda di condono tutt'oggi in corso di definizione e anche le esigenze di carattere personale. Ad esempio per il piano soffitta può essere valutato anche il recupero ai sensi la Legge Regionale ai fini abitativi della superficie del sottotetto; recupero che in questo momento il sottoscritto ha valutato poco conveniente in termini economici.

Tutti gli allegati, ai quali si rimanda attentamente, sono parte sostanziale e integrante della presente relazione. Per maggior comprensione della congruità della valutazione immobiliare estimativa si rimanda anche al sopralluogo obbligatorio all'immobile.

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.

Pomezia, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Anzellotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_LICENZA 1992
- ✓ Altri allegati - 02_PROGETTO 1992
- ✓ Altri allegati - 03_DOMANDA DI SANATORIA
- ✓ Altri allegati - 04_PROGETTO DI SANATORIA_1997
- ✓ Altri allegati - 05_INTEGRAZIONE CONDONO
- ✓ Altri allegati - 06_INTEGRAZIONE CONDONO
- ✓ Altri allegati - 07_ATTO DOTT. CARRARA
- ✓ Altri allegati - 08_ATTO DOTT. EBNER_ [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 09_ATTO DOTT. EBNER_ [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 10_COLLAUDO_STRUTTURALE
- ✓ Altri allegati - 11_SOLLECITO INTEGRAZIONE 2024
- ✓ Altri allegati - 12_VERBALE
- ✓ Altri allegati - 13_DOC_FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 14_ [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 15_ATTESTAZIONI INVIO ALLE PARTI
- ✓ N° 4 Altri allegati - 16_PLANIMETRIE STATO DI FATTO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1
Trattasi di un bene composto da: villino adibito ad abitazione, composto da piano terra, piano primo, piano interrato e terreno circostante sito in Lanuvio, via delle Grazie n. 71/C. L'accesso al terreno, su cui ricade il villino, avviene da una strada privata, alla quale si accede da via delle Grazie. All'interno del lotto una strada interna consente l'accesso al villino. Il fabbricato non è di recente edificazione, la licenza risale al 1992. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ampio salone con ingresso, cucina, due camere, bagno, scala interna di accesso al piano primo e al piano interrato, porticato esterno e corte esclusiva di proprietà parzialmente ricoperta da ulivi. -al piano primo: tre camere da letto, due bagni oltre un terrazzo. -al piano seminterrato, al quale si accede anche tramite rampa carrabile esterna, ampio locale a destinazione box auto, ampia cantina, zona locale lavatoio e un locale rustico non terminato. Al piano interrato, anche il locale cantina è allo stato rustico. L'altezza interna misurata è 2.90 m al piano interrato e al piano terra. L'altezza al colmo del piano primo è 2,30 m. Il terreno su cui sorge il villino, che di fatto è una corte esclusiva, ha una superficie catastale di 2018,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 725, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Di seguito i dati tecnici desunti sul sito Amministrazione trasparente per l'edificazione nella zona in cui sorge l'immobile di cui alla DGR 3 luglio 2007, n. 506 ("Bollettino Ufficiale" n. 23 del 20 agosto 2007) e integrazione con DGR 16 novembre 2007, n. 888. Art. 22 delle NTA – Sottozona C6 Verde Privato : Indice di edificabilità territoriale : 0.15 mc/mq Lotto minimo : 2500 mq Rapporto di copertura: 15% Distanza dai confini : 10 m Numero dei piani : 2 Hmax : 6.00 m Sul lotto gravano altresì i seguenti vincoli: -vincoli ai sensi del PTPR tav B n. 388 della regione Lazio tra i quali: rispetto delle linee archeologiche, rispetto dei punti archeologici tipizzati, aree naturali protette (ente parco dei castelli romani), aree di notevole interesse pubblico di cui alle lettere c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; -vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23. L'edificazione è altresì soggetta ad Autorizzazione sismica in zona 2B.

Prezzo base d'asta: € 395.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 395.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - via delle Grazie n. 71, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 725, Categoria A7	Superficie	264,74 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un bene composto da: villino adibito ad abitazione, composto da piano terra, piano primo, piano interrato e terreno circostante sito in Lanuvio, via delle Grazie n. 71/C. L'accesso al terreno, su cui ricade il villino, avviene da una strada privata, alla quale si accede da via delle Grazie. All'interno del lotto una strada interna consente l'accesso al villino. Il fabbricato non è di recente edificazione, la licenza risale al 1992. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ampio salone con ingresso, cucina, due camere, bagno, scala interna di accesso al piano primo e al piano interrato, porticato esterno e corte esclusiva di proprietà parzialmente ricoperta da ulivi. -al piano primo: tre camere da letto, due bagni oltre un terrazzo. -al piano seminterrato, al quale si accede anche tramite rampa carrabile esterna, ampio locale a destinazione box auto, ampia cantina, zona locale lavatoio e un locale rustico non terminato. Al piano interrato, anche il locale cantina è allo stato rustico. L'altezza interna misurata è 2.90 m al piano interrato e al piano terra. L'altezza al colmo del piano primo è 2,30 m. Il terreno su cui sorge il villino, che di fatto è una corte esclusiva, ha una superficie catastale di 2018,00 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		