
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2017 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 4.118.850,00	11

INCARICO

All'udienza del 24/08/2017, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10

DESCRIZIONE

Prestigiosa villa composta da: ingresso, salone di soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno e tre terrazzi al piano terra rialzato; da quattro camere con annessi bagni interni, studio, disimpegno e ballatoio al piano primo; da camera, guardaroba, bagno e due verande con terrazzo al piano secondo; da terrazzo al piano terzo; da taverna, disimpegni, due camere, ingresso, salone pranzo soggiorno con angolo cottura, patio, palestra, due lavanderie, deposito, locale idrico, disimpegni e bagni al piano primo seminterrato; da locale tecnico al piano secondo seminterrato. I piani S1°, T, 1° e 2° sono serviti da ascensore. I piani S1°, T, 1° sono collegati da scala circolare; mentre gli altri piani sono raggiungibili da altre scale secondarie. E' annessa all'immobile una corte pertinenziale della consistenza catastale di circa mq 4500. All'immobile è di fatto annessa altra maggior consistenza di area scoperta destinata a parco, campo da tennis, camminamenti e verde, distinta con propri identificativi catastali, la quale però non fa parte del presente bando d'asta in quanto non espressamente inclusa nel pignoramento. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile, l'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione; il sottoscritto ha provveduto a produrre l'estratto di mappa catastale.

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)

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, per cui si procede ad espropriazione forzata, sono stati pignorati con verbale rep. 2933 del 05/05/2017, trascritto il 05/06/2017 rg 25667 rp 17690. Gli stessi sono stati anche oggetto di confisca a favore del **** Omissis ****, con atto esecutivo o cautelare rep. 14938 del 31/03/2016 trascritto il 09/11/2018 rg 53261 rp 36938. Per tanto allo stato attuale l'immobile risulta dalle visure di conservatori RRII effettuate dal sottoscritto, di proprietà del **** Omissis ****, pur essendo stati pignorati alla società esecutata **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con terreno limitrofo adibito a parco e non pignorato, distinto con la particella 304 per tre lati, con Via G. Mazzini sull'altro lato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	226,00 mq	248,00 mq	1,00	248,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazzi	255,00 mq	280,00 mq	0,25	70,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	177,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	144,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	Secondo
Terrazzo	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	Terzo
Abitazione	385,00 mq	423,00 mq	1,00	423,00 mq	0,00 m	Primo seminterrato
Locale tecnico	32,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	0,00 m	Secondo seminterrato
Corte, giardino, piazzali	3930,00 mq	3930,00 mq	0,10	393,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1525,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1525,50 mq		

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, (ricavata dai titoli urbanistici reperiti in Comune), il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della

superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. Si precisa che la superficie della corte esclusiva è indicativa e non reale, quantificata al solo scopo di attribuire un valore alla stessa. Essa è stata ricavata sulla base della consistenza catastale, al netto della superficie occupata dal fabbricato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	46			A8	2	37		11465,34 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del fabbricato è pressoché simile allo stato di fatto dello stesso, fatta eccezione per le difformità edilizie meglio precisate nello specifico paragrafo della regolarità edilizia e, per le seguenti ulteriori specifiche: assenza della rappresentazione grafica della corte esclusiva; assenza di rappresentazione grafica di una finestra al piano primo; assenza della rappresentazione grafica di un manufatto accessorio esterno con corpo di fabbrica distaccato dalla villa principale; pur essendo quest'ultimo riportato in mappa. L'aggiornamento catastale della planimetria catastale per tutte le difformità di cui sopra non può essere eseguito dal sottoscritto in quanto lo stato della vegetazione esterna, non curata da alcuni anni, ha di fatto reso impossibile l'accesso all'interno del locale accessorio. Gli altri aggiornamenti non possono essere eseguiti in quanto a parere del sottoscritto devono essere inseriti in unica variazione contestuale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di remota epoca di costruzione, è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia negli anni compresi tra il 2009 e 2011 circa. Tuttavia per le vicissitudini giudiziarie è stato poi disabitato per alcuni anni, lasciato quindi in stato di abbandono ed oggetto di fenomeni di vandalismo. Pertanto la Corte esterna è avvolta dalla vegetazione che è avanzata in modo selvaggio; mentre il fabbricato presenta infiltrazioni di acque piovane al piano seminterrato, alcuni infissi divelti, muri e pavimenti imbrattati da vernici e sporcizia.

PARTI COMUNI

L'immobile per la sua natura non ha comunione di beni essendo unica unità immobiliare autonoma. Tuttavia si fa presente che lo stesso è parte complementare dell'intero lotto urbano ed organismo edilizio, di cui fanno parte anche i terreni distinti con le particelle 282 e 304, adibite a parco, bosco e giardino, con camminamenti e campo da tennis, sulla quale insistono anche parte degli impianti, come quello fotovoltaico per esempio. Si precisa però che tali porzioni di terreno non sono stati pignorati e quindi non fanno parte del lotto oggetto di

stima e vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'ultimo titolo di provenienza non è emersa servitù apparente per l'immobile. Tuttavia data la correlazione del fabbricato oggetto di stima e pignoramento, con la residua proprietà limitrofa non pignorata, distinta con le particelle 282 e 304 dello stesso foglio 1, adibita a terreno, parco, giardino, piazzali e camminamenti, con campo da tennis, si prospetta le necessità di esercitare e costituire di fatto servitù di passaggio reciproche, nonché, di servitù prediali per l'esistenza di porzioni di impianti (fotovoltaico ed idrico almeno) sul detto terreno appunto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ai quattro venti.

Altezza interna utile: variabile

Str. verticali: muratura di pietrame principalmente

Solai: misti in laterizio e cemento, metallo e cemento

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.)

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: prevalentemente in marmo e legno.

Infissi esterni ed interni: finestre in metallo doppio vetro, porte tamburate.

Scale: circolare la principale, in muratura, legno e ferro con cemento le altre.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto termico a pavimento, e di raffreddamento geotermico, impianto fotovoltaico. (*)

Terreno esclusivo: (Es. giardino, corte, piazzale e camminamenti.

(*) si precisa che non è stato possibile accertare la dotazione e la tipologia degli impianti indicati; ma gli stessi sono stati desunti dalla relazione tecnica allegata alla richiesta del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile allo stato attuale è di proprietà ed anche detenuto in possesso dal demanio dello stato, per le ragioni meglio precisate nel paragrafo della titolarità dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per l'accertamento in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "A" della variante di P.R.G. sottozona "A6 - A6/d" (edifici e complessi isolati, con relative pertinenze, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario). L'immobile risulta altresì sottoposto ai seguenti vincoli: vincolo sismico ai sensi delle leggi 64/74 e 1086/71; vincolo paesaggistico / archeologico ai sensi del D.lgs 42/04; vincolo del Parco Naturale dei Castelli Romani; salvo altri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato di epoca di costruzione assai remota. Lo stesso è stato più volte oggetto di interventi edilizi, alcuni dei quali anche abusivi. Questi ultimi sono stati oggetto di auto denuncia da parte della proprietà dell'epoca, a mezzo di domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/03, con i prot. 6357-6358-6359 del 23/06/2004. Tali istanze di condono sono state annullate con determina n. 6 del 29/01/2009 e riguardavano: un ampliamento di locale al piano interrato con piscina coperta; ampliamento al piano secondo; la realizzazione del locale garage che attualmente insiste sulla corte esclusiva e un ampliamento di un locale al piano terra. Successivamente venivano rilasciati dal Comune il PDC n.1 del 02/02/2009 e, successivo PDC n.14 del 10/07/2009, con i quali si autorizzavano i lavori ristrutturazione del fabbricato e, di ripristino dello stato legittimo, ed eliminazione delle opere abusive. In seguito veniva presentata DIA in variante al suddetto PDC, per la realizzazione di locali garage interrati e opere di variante interne e prospettiche del fabbricato. Per i titoli di cui sopra sono stati rinvenuti i N.O. degli enti preposti ai vincoli, con la condizione che venisse escluso la realizzazione dei nuovi parcheggi interrati e di una piscina non autorizzata. Venivano altresì rinvenuti tra gli altri documenti, la comunicazione di fine lavori del PDC 14/09 ed i collaudi delle opere strutturali. Non si è rinvenuto copia di della comunicazione di fine lavori della DIA al Comune. Nell'elenco delle P.E. per l'immobile vi erano le seguenti altre DIA: n. 42/2009 e 191/2011. Queste ultime due non erano presenti all'interno della pratica, ne reperibili temporaneamente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Non risulta richiesta ne rilasciata certificato di agibilità per l'immobile.

L'immobile risulta avere discreta corrispondenza con La DIA reperita n. 176/2009. Sono emerse alcune modeste modifiche di opere di diversa disposizione interna, (sanabili a mezzo di CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6 e 7 del DPR 380/01); ed una finestra mancante sulla planimetria del piano primo, che risulta pur indicata nei prospetti. Diversa anche la sistemazione degli esterni come l'impianto fotovoltaico, ecc, ecc. La legittimità dell'immobile potrà pertanto essere valutata anche in considerazione delle altre DIA al momento non reperibili. Rimane abusivo il locale esterno adibito a garage che dovrà essere demolito. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di

entrata in vigore delle leggi di riferimento. Le opere abusive dovranno pertanto essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di oneri condominiale a carico dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile pur essendo di grandi dimensioni, non può essere diviso nel rispetto della natura dello stesso, per la tipologia e l'entità di cui ne è rappresentante illustre. Inoltre la sua divisione sarebbe economicamente non conveniente.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10
Prestigiosa villa composta da: ingresso, salone di soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno e tre terrazzi al piano terra rialzato; da quattro camere con annessi bagni interni, studio, disimpegno e ballatoio al piano primo; da camera, guardaroba, bagno e due verande con terrazzo al piano secondo; da terrazzo al piano terzo; da taverna, disimpegni, due camere, ingresso, salone pranzo soggiorno con angolo cottura, patio, palestra, due lavanderie, deposito, locale idrico, disimpegni e bagni al piano primo seminterrato; da locale tecnico al piano secondo seminterrato. I piani S1°, T, 1° e 2° sono serviti da ascensore. I piani S1°, T, 1° sono collegati da scala circolare; mentre gli altri piani sono raggiungibili da altre scale secondarie. E' annessa all'immobile una corte pertinenziale della consistenza catastale di circa mq 4500. All'immobile è di fatto annessa altra maggior consistenza di area scoperta destinata a parco, campo da tennis, camminamenti e verde, distinta con propri identificativi catastali, la quale però non fa parte del presente bando d'asta in quanto non espressamente inclusa nel pignoramento. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 46, Categoria A8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.576.500,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di 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 eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, che risulta essere semi centrale, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e, presso l'OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare - tariffe al 1° semestre 2021), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. La villa è caratterizzata da molteplici aspetti di rilevante valore, come le finiture di pregio, le scelte tecniche adottate per la recente ristrutturazione, la posizione immersa nel verde ma a due passi dal centro storico, l'affaccio e la veduta verso il lago di Nemi, ed il prestigio dell'immobile in se stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10	1525,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 4.576.500,00	100,00%	€ 4.576.500,00
				Valore di stima:	€ 4.576.500,00

Valore di stima: € 4.576.500,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.118.850,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riporta in evidenza quanto già indicato nel paragrafo della titolarità dell'immobile: Gli immobili oggetto della presente esecuzione, per cui si procede ad espropriazione forzata, sono stati pignorati con verbale rep. 2933 del 05/05/2017, trascritto il 05/06/2017 rg 25667 rp 17690. Gli stessi sono stati altresì oggetto di confisca a favore del **** Omissis ****, con atto esecutivo o cautelare rep. 14938 del 31/03/2016 trascritto il 09/11/2018 rg 53261 rp 36938. Per tanto allo stato attuale l'immobile risulta dalle visure di conservatori RRII effettuate dal sottoscritto, di proprietà del **** Omissis ****, pur essendo stati pignorati alla società esecutata **** Omissis ****.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 08/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10
Prestigiosa villa composta da: ingresso, salone di soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno e tre terrazzi al piano terra rialzato; da quattro camere con annessi bagni interni, studio, disimpegno e ballatoio al piano primo; da camera, guardaroba, bagno e due verande con terrazzo al piano secondo; da terrazzo al piano terzo; da taverna, disimpegni, due camere, ingresso, salone pranzo soggiorno con angolo cottura, patio, palestra, due lavanderie, deposito, locale idrico, disimpegni e bagni al piano primo seminterrato; da locale tecnico al piano secondo seminterrato. I piani S1°, T, 1° e 2° sono serviti da ascensore. I piani S1°, T, 1° sono collegati da scala circolare; mentre gli altri piani sono raggiungibili da altre scale secondarie. E' annessa all'immobile una corte pertinenziale della consistenza catastale di circa mq 4500. All'immobile è di fatto annessa altra maggior consistenza di area scoperta destinata a parco, campo da tennis, camminamenti e verde, distinta con propri identificativi catastali, la quale però non fa parte del presente bando d'asta in quanto non espressamente inclusa nel pignoramento. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 46, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A" della variante di P.R.G. sottozona "A6 - A6/d" (edifici e complessi isolati, con relative pertinenze, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario). L'immobile risulta altresì sottoposto ai seguenti vincoli: vincolo sismico ai sensi delle leggi 64/74 e 1086/71; vincolo paesaggistico / archeologico ai sensi del D.lgs 42/04; vincolo del Parco Naturale dei Castelli Romani; salvo altri.

Prezzo base d'asta: € 4.118.850,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.118.850,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Viale G. Mazzini, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 46, Categoria A8	Superficie	1525,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile di remota epoca di costruzione, è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia negli anni compresi tra il 2009 e 2011 circa. Tuttavia per le vicissitudini giudiziarie è stato poi disabitato per alcuni anni, lasciato quindi in stato di abbandono ed oggetto di fenomeni di vandalismo. Pertanto la Corte esterna è avvolta dalla vegetazione che è avanzata in modo selvaggio; mentre il fabbricato presenta infiltrazioni di acque piovane al piano seminterrato, alcuni infissi divelti, muri e pavimenti imbrattati da vernici e sporcizia.		
Descrizione:	Prestigiosa villa composta da: ingresso, salone di soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno e tre terrazzi al piano terra rialzato; da quattro camere con annessi bagni interni, studio, disimpegno e ballatoio al piano primo; da camera, guardaroba, bagno e due verande con terrazzo al piano secondo; da terrazzo al piano terzo; da taverna, disimpegni, due camere, ingresso, salone pranzo soggiorno con angolo cottura, patio, palestra, due lavanderie, deposito, locale idrico, disimpegni e bagni al piano primo seminterrato; da locale tecnico al piano secondo seminterrato. I piani S1°, T, 1° e 2° sono serviti da ascensore. I piani S1°, T, 1° sono collegati da scala circolare; mentre gli altri piani sono raggiungibili da altre scale secondarie. E' annessa all'immobile una corte pertinenziale della consistenza catastale di circa mq 4500. All'immobile è di fatto annessa altra maggior consistenza di area scoperta destinata a parco, campo da tennis, camminamenti e verde, distinta con propri identificativi catastali, la quale però non fa parte del presente bando d'asta in quanto non espressamente inclusa nel pignoramento. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		