

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 439/2018 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	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.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 439/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 28/09/2018, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email [guidiclaudia@inwind.it](mailto:guidiclaudia@inwind.it), PEC [cl.guidi@pec.ording.roma.it](mailto:cl.guidi@pec.ording.roma.it), Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale di maggiori dimensioni, sito in Labico, Via Fontana Marchetta n.2. L'area ove insiste l'intero edificio residenziale, la cui realizzazione risale agli anni '70, si trova in una zona fuori dal Centro urbano del comune di Labico, servito da alcuni servizi pubblici e a poca distanza dalla rete autostradale.

L'accesso sull'immobile pignorato è stato effettuato in data 06/12/2018 come da verbale delle operazioni peritali.

L'appartamento al piano primo, a cui si accede da una scala esterna posta nella corte in comune con altra unità immobiliare, è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due bagni per una superficie utile totale di circa 76,00 mq, oltre un portico di 27,00 mq.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, in quanto è stato depositato, in data 12/09/2018 nei termini di legge, certificato notarile, così come specificato nella Relazione Preliminare dell'Avv. Renato Negroni.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale dell'esecutato non si evince da alcun atto presente nel fascicolo d'ufficio, né dal certificato notarile.

## CONFINI

Il bene è confinante con corte sub 501 B.C.N.C. su tutti i lati, distacco via Fontana Marchetta, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	76,30 mq	94,75 mq	1,00	94,75 mq	3,10 ml	1
Portico	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	1,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/03/1977</b> al <b>24/12/1980</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.136,21 Piano T-1-S1
Dal <b>24/12/1980</b> al <b>13/08/1988</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.136,21 Piano T-1-S1
Dal <b>13/08/1988</b> al <b>07/08/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.136,21

		Piano T-1-S1
Dal <b>07/08/2001</b> al <b>09/01/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.136,21 Piano T-1-S1
Dal <b>09/01/2013</b> al <b>01/04/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21, Sub. 503 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>01/04/2015</b> al <b>15/11/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 21, Sub. 503 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 516,46 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, in virtù dell'Atto di Compravendita del 01/04/2015 rep. 8683/4383 a rogito Notaio Grisi Guido.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	21	503		A7	1	5 vani	102 mq	516,46	1	

### *Corrispondenza catastale*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Si rileva che il fabbricato non risulta inserito nella mappa del foglio 6, p.lla 21.  
L'indirizzo esatto è via Fontana Marchetta n.2, catastalmente via Agro Latino n.91.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono, con finiture discrete e apprezzabili dovute alla recente ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile è sito al piano primo di un edificio di maggiore consistenza inserito in una ampia corte di circa 2.800,00 mq identificata con il sub 501 BCNC. Ulteriori dettagli su tale area scoperta si possono evincere dall'atto di acquisto con cui l'esecutato è entrato in possesso del bene, art. 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

La sottoscritta ha richiesto specifiche su eventuali vincoli di qualsiasi genere ed in particolare, PTPR, demaniali, usi civici, alberghieri, di inalienabilità e di qualunque altra tipologia all'UTC che in data 07/01/19 ha risposto senza individuare alcuna tipologia degli stessi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: plinti armati su controzzoccolo in magrone cementizio armato;  
Esposizione: l'appartamento è esposto sui quattro lati;  
Altezza interna utile: h max 3,10 mt, ha min 2,10 mt e 1,75 mt;  
Strutture verticali: struttura portante in c.a. e muratura;  
Solai: del tipo misto con travetti portanti prefabbricati e pignatte in laterizio;  
Copertura: tetto a doppia falda inclinata;  
Pareti esterne: le pareti esterne sono tinteggiate, nel prospetto di ingresso risultano anche degli inserti in pietra naturale;  
Pareti interne: civilmente intonacate e tinteggiate, con rivestimenti per il bagno e per la cucina; Il soggiorno presenta controsoffittatura con faretti.  
Pavimentazione esterna: limitatamente alle zone di ingresso;  
Pavimentazioni interne: la pavimentazione è prevalentemente in monocottura;  
Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno con doppio vetro e persiane, il portoncino di ingresso è blindato.  
Caratteristiche dei bagni: entrambi i bagni hanno rivestimenti alle pareti a tutta altezza ed hanno in dotazione sanitari in porcellana bianca con miscelatori; il bagno principale con box doccia;  
Impianto termico: l'interno dell'abitazione è dotato di termosifoni in alluminio con caldaia alimentata a gpl, serbatoio di stoccaggio GPL interrato\*, sono inoltre presenti n.2 condizionatori; La certificazione di conformità dell'impianto è stata consegnata alla sottoscritta in occasione del sopralluogo e pertanto viene riportata tra gli allegati.  
Impianto elettrico: sottotraccia usuale non dotato di certificazione;  
Impianto idrico\*: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da condotta comunale (attualmente manca l'allaccio come da dichiarazione contestuale all'accesso presso l'immobile);  
Impianto fognario\*: fossa imhoff biologica, impianto in comune con l'altra unità immobiliare.

\* NOTA: le voci contrassegnate \* fanno riferimento a dichiarazioni contestuali all'accesso presso l'immobile.

NOTA: Dati delle strutture desunti dalla relazione di collaudo statico in allegato alla L.E. del 1974.

Il lotto non ricade in un condominio ma in un edificio composto da due unità residenziali con parti esterne comuni e impianti esterni condivisi. Pertanto esistono comunioni nell'utilizzo degli impianti suddetti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al sopralluogo era presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di conduttore dell'immobile in virtù di contratto di locazione/affitto, registrato il 09/12/2015 n. 3904 serie 3T, con la quale l'esecutato concedeva in locazione l'immobile a partire dal 01/12/2015 fino al 30/11/2019.

A sua volta il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha sottoscritto un ulteriore contratto, registrato il 09/08/2018 n. 1172 serie 3T, di sub-locazione al conduttore odierno Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che occupa l'immobile con il proprio nucleo familiare.

**Si precisa che il primo contratto è antecedente il pignoramento immobiliare.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/04/1996</b> al <b>07/08/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Rienzi Adolfo	10/04/1996	12403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/04/1996	1589	1222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/08/2001</b> al <b>01/04/2015</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Caparelli Piercarlo	07/08/2001	70445	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/08/2001	3619	2485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/04/2015</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grisi Guido	01/04/2015	8683	4383
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/04/2015	1443	1127
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	02/04/2015	8586 Serie 1/T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 03/04/2015  
Reg. gen. 1444 - Reg. part. 194  
Importo: € 225.550,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 126.261,25

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/07/2018  
Reg. gen. 3489 - Reg. part. 2580  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'UTC ha fornito le seguenti indicazioni specifiche, riportate nel seguente stralcio:

*"di seguito vengono descritte le specifiche ZONE DI P.R.G. in cui ricade il terreno e l'immobile su edificato:  
1- p.r.g. vigente approvato con delibera di giunta regionale n.4506/1991:  
-zona e2 agricola estensiva (si allega stralcio delle n.t.a.)  
2. p.r.g. adottato con d.c.c. n.01 del 31/01/2007 (le norme di salvaguardia sono decadute a far data dal 01/02/2010)  
-zona e agricola*

**VINCOLI DI P.T.P.R. LAZIO:**

*-individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano paesaggistico-  
art.34 - comma1 - lett. c - dlvo42/04*

**VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO**

*- tp\_001 4)Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. art.13 - co.3 - lett. a - L.R. 24/98  
- tl\_001 5)Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di*

rispetto di 100 metri. art.13 - co.3 - lett. a - L.R. 24/98."

Si riporta tra gli allegati la specifica dell'ufficio tecnico assieme alle indicazioni di PRG e le NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 03/01/2019 la sottoscritta CTU ha espletato accesso agli atti presso l'UTC di Labico ed ha acquisito la documentazione tecnica agli atti.

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è stata rilasciata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Licenza Edilizia n° 103/74 del 18/11/1974 "per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione", per un totale di 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Agli atti sono presenti i seguenti allegati alla Licenza Edilizia:

- elaborato grafico;
- relazione tecnica;
- certificato di collaudo statico;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 2538/74 del 26/09/1977.

Nel 2013 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i.) - prot. 0006104 del 30/10/2013 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la seguente descrizione sintetica: "*divisione dell'unità immobiliare in due, il progetto prevede la demolizione della scala interna al piano terra, lasciando la scala esterna esistente come collegamento al piano primo*".

Agli atti sono presenti i seguenti allegati:

- elaborato grafico;
- relazione tecnica asseverata.

Successivamente, nel 2014 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i.) - prot. 0003855 del 18/07/2014, per un ampliamento al piano terra e la costruzione di una copertura in legno sulla terrazza del piano primo, trasformando la destinazione in portico.

Agli atti sono presenti i seguenti allegati:

- elaborato grafico;
- relazione tecnica asseverata;
- dichiarazione di fine lavori, protocollo 5087 del 30/09/2014;
- certificato di agibilità parziale, sub 503, protocollo 5317 del 10/10/2014

In data 24/01/2019 la sottoscritta è tornata presso l'UTC di Labico al fine di trovare ulteriore documentazione, eventualmente prodotta, intermedia tra la Licenza Edilizia n. 103/1074 e le n.2 DIA.

Tale richiesta è scaturita dalle considerazioni che di seguito si espongono, premettendo sin da ora che la ricerca sui nominativi di tutti i proprietari del fabbricato ha dato esito negativo sia per i condoni edilizi che per le DIA/SCIA (pec di riscontro UTC in allegato).

## CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL FABBRICATO

Il rilievo dello stato dei luoghi ed il confronto con i grafici delle tavole di progetto consentono di rilevare una sostanziale corrispondenza con l'ultimo grafico assentito della D.I.A. prot. 0003855/2014, tuttavia non si evince la continuità nel passaggio dalla Licenza edilizia del 1974 alle due DIA sia in termini di prospetti che di piante, nonché la diversa copertura.

La lettura delle relazioni tecniche di entrambe le DIA del 2013 e del 2014 conferma che le stesse fanno

riferimento esclusivamente alla Licenza Edilizia del 1974 come unico titolo edilizio esistente.

In particolare modo si analizza l'ante operam della prima DIA del 2013, con la quale si prevedeva la *"divisione dell'unità immobiliare in due, il progetto prevede la demolizione della scala interna al piano terra, lasciando la scala esterna esistente come collegamento al piano primo"*.

In merito si rileva che:

- la scala esterna non risulta sulla grafico della L.E. del 1974;
- la pianta ante operam del piano primo, sul quale si concentrano le osservazioni del CTU, risulta di diversa consistenza rispetto a quella della L.E. del 1974 con diversa configurazione in termini planimetrici e di volumetria, rappresentando un consistente terrazzo e soprattutto una diversa copertura dell'intero edificio, non rinvenibile nella pratica di origine.

La seconda DIA del 2014 prot. 0003855 per il piano primo prevede *"... al piano primo ci sarà il cambio della destinazione d'uso del terrazzo in portico con la costruzione di una copertura in legno di 27,37 mq."*, per la quale si rileva che l'ante e post operam presentano la stessa rappresentazione e la definizione del portico.

A conclusione dell'iter tecnico/amministrativo è stato presentato fine lavori con protocollo n. 5087 del 30/09/2014 e relativa relazione, nonché in data 10/10/2014 protocollo 5317 è stato rilasciato dall'UTC Certificato di Agibilità parziale, in quanto inerente l'appartamento oggetto di esecuzione.

Si precisa che non risultano in possesso dell'UTC eventuali pratiche al Genio Civile, a parere della scrivente particolarmente importanti vista la trasformazione dell'intero organismo edilizio, nonché propedeutiche al rilascio del certificato di agibilità. Inoltre si ravvisa la mancanza di pratiche paesaggistiche rivolte alla Regione Lazio trovandosi l'edificio in zona vincolata, come da dichiarazione dell'UTC del 07/01/2019 in allegato alla presente, con specifiche di PRG e vincoli ricognitivi dell'area.

Nonostante le anomalie rappresentate le pratiche edilizie non hanno ricevuto diniego dall'UTC e dunque debbono ritenersi valide.

Le considerazioni riportate dalla scrivente saranno valutate al momento della stima.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'Attestato di Prestazione energetica è allegato al contratto di sub locazione ad uso abitativo (maggiori dettagli nel paragrafo di occupazione dell'immobile) registrato il 09/08/2018, n. 1172 serie 3T. L'APE ha validità fino al 07/08/2028 e caratterizza in classe energetica F.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico, nonostante la recente ristrutturazione e la dichiarazione dell'esistenza delle stesse, prodotta dal tecnico in occasione del fine lavori, non sono state tuttavia fornite al CTU, mentre in occasione del sopralluogo è stata fornita la dichiarazione dell'impianto termico che si riporta in allegato alla presente relazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale di maggiori dimensioni, sito in Labico, Via Fontana Marchetta n.2. L'area ove insiste l'intero edificio residenziale, la cui realizzazione risale agli anni '70, si trova in una zona fuori dal Centro urbano del comune di Labico, servito da alcuni servizi pubblici e a poca distanza dalla rete autostradale. L'accesso sull'immobile pignorato è stato effettuato in data 06/12/2018 come da verbale delle operazioni peritali. L'appartamento al piano primo, a cui si accede da una scala esterna posta nella corte in comune con altra unità immobiliare, è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due bagni per una superficie calpestabile di circa 76,00 mq, oltre un portico di 27,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 6, Part. 21, Sub. 503, Categoria A7

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

### DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

### STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;

e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In particolare modo, per il portico, si considera la seguente casistica:

\*\* pertinenze esclusive di ornamento: sup. commerciale omogenizzata del 25%

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018, per la zona specifica, Periferica.

Il fabbricato che ospita il lotto si trova in prossimità della Via Casilina, a circa 1,50 km dal centro urbano.

L'OMI per le ville e i villini, in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.200,00 e €/mq 1.700,00. Considerando la tipologia residenziale di abitazione secondaria al piano mansarda in villa bifamiliare con area esterna indivisa, nella zona specifica, il buon stato di conservazione e manutenzione, le buone finiture sia interne che esterne, nonché il buon taglio, la luminosità e vista, a fronte della posizione in zona agricola, dell'edificazione datata seppure con recente ristrutturazione, ai fini della stima si ritiene congruo il valore pari a €/mq 1.400,00.

Il criterio rappresentato necessita di una decurtazione, a parere della scrivente, dovuta a quanto illustrato nella sezione della Regolarità edilizia. In particolare modo si ritiene necessaria una valutazione di tipo strutturale sull'immobile, dovuta ai vari interventi di ristrutturazione, precedentemente illustrati in perizia.

Si stima pertanto una decurtazione pari al 15%

Pertanto, il valore unitario è pari a 1.400,00 €/mq - il 15% = 1.190,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1	101,50 mq	1.190,00 €/mq	€ 120.785,00	100,00	€ 120.785,00
Valore di stima:					€ 120.785,00

Valore di stima: € 121.000,00

**Valore finale di stima: € 121.000,00**

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 28/01/2019

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

#### LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Trotta e Nota di trascrizione pignoramento;
- C. Relazione preliminare Avv. Negroni;
- D. Atto di Compravendita Notaio Grisi repertorio n. 8683/4383;
- E. Documentazione Catastale;
- F. Documentazione UTC di Labico;
- G. Contratti di locazione;
- H. Planimetria di rilievo;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Dichiarazione di conformità;
- K. Stralcio listino delle quotazioni immobiliari, stralcio OMI 1° semestre 2018;
- L. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale di maggiori dimensioni, sito in Labico, Via Fontana Marchetta n.2. L'area ove insiste l'intero edificio residenziale, la cui realizzazione risale agli anni '70, si trova in una zona fuori dal Centro urbano del comune di Labico, servito da alcuni servizi pubblici e a poca distanza dalla rete autostradale. L'accesso sull'immobile pignorato è stato effettuato in data 06/12/2018 come da verbale delle operazioni peritali. L'appartamento al piano primo, a cui si accede da una scala esterna posta nella corte in comune con altra unità immobiliare, è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due bagni per una superficie calpestabile totale di circa 76,00 mq, oltre un portico di 27,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 21, Sub. 503, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

L'UTC ha fornito le seguenti indicazioni specifiche, riportate nel seguente stralcio:  
*"di seguito vengono descritte le specifiche ZONE DI P.R.G. in cui ricade il terreno e l'immobile su edificato:*

*1- p.r.g. vigente approvato con delibera di giunta regionale n.4506/1991:*

*-zona e2 agricola estensiva (si allega stralcio delle n.t.a.)*

*2. p.r.g. adottato con d.c.c. n.01 del 31/01/2007 (le norme di salvaguardia sono decadute a far data dal 01/02/2010)*

*-zona e agricola*

*VINCOLI DI P.T.P.R. LAZIO:*

*-individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano paesaggistico-*

*art.34 - comma1 - lett. c - dlvo42/04*

*VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO*

*- tp\_001 4)Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. art.13 - co.3 - lett. a - L.R. 24/98*

*- tl\_001 5)Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. art.13 - co.3 - lett. a - L.R. 24/98."*

**Prezzo base d'asta: € 121.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 439/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Labico (RM) - Via Fontana Marchetta, 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 21, Sub. 503, Categoria A7	<b>Superficie</b>	101,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è buono, con finiture discrete e apprezzabili dovute alla recente ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale di maggiori dimensioni, sito in Labico, Via Fontana Marchetta n.2. L'area ove insiste l'intero edificio residenziale, la cui realizzazione risale agli anni '70, si trova in una zona fuori dal Centro urbano del comune di Labico, servito da alcuni servizi pubblici e a poca distanza dalla rete autostradale. L'accesso sull'immobile pignorato è stato effettuato in data 06/12/2018 come da verbale delle operazioni peritali. L'appartamento al piano primo, a cui si accede da una scala esterna posta nella corte in comune con altra unità immobiliare, è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due bagni per una superficie calpestabile totale di circa 76,00 mq, oltre un portico di 27,00 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		