

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2024 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
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.844,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19

---

## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email [archingegnosl@hotmail.com](mailto:archingegnosl@hotmail.com), PEC [francesco.tosti@geopec.it](mailto:francesco.tosti@geopec.it), Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito in Comune di Artena in Via Colubro n.144, Interno 1, Piani T-1-2, di vani 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 27, Particella 715, Subalterno 1, Categoria Catastale A/2, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### INDICAZIONI STRADALI

Dalla via Ariana, giunti in Lariano, si prosegue in direzione Artena. Giunti in prossimità del semaforo, si svolta a destra in via del Macchione, per poi proseguire su Largo S. Giovanni, via Colubro. Percorsi circa ml.000,00 sulla sinistra, al civico 144 è ubicato l'ingresso del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2

---

## 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:

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

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

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

## CONFINI

Porzione immobiliare facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il sub 1, posto ai piani T-1-2, confina con appartamento sub 2, con p.lla 715 terreni, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	59,00 mq	74,00 mq	0,40	29,60 mq	3,80 m	T
Abitazione	80,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,95 m	1
Abitazione	79,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>223,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>223,60 mq</b>		

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno

considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 715, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 8 Rendita € 433,82 Piano T-1-2
Dal al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 715, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. vani 8 Rendita € 619,75 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e precisamente nella persona di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che nel ventennio non risulta l'atto a favore della coerede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisitivo della proprietà 1/1, poi trasferita alla parte esecutata.

Inoltre si fa presente che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato

sulla p.lla 714 del catasto terreni.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	715	1		A2	4	vani 8		619,75 €	T-1-2	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 06.05.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme allo stato catastale per le difformità di seguito riportate:

- 1) parziale diversa distribuzione spazi interni piano terra, con parziale fusione con il sub 2 stesso immobile;
- 2) Presenza di ulteriore balcone al piano 1 lato nord non presente sulla scheda catastale;

E' bene inoltre precisare che il piano terra risulta essere locale catastalmente locale cantina, mentre sul progetto in atti nel fascicolo del condono edilizio L.47/85 P.E.1035 risulta parzialmente destinato a negozio.

Si fa presente che il pignoramento riguarda esclusivamente il fabbricato distinto al Catasto urbano al F.27 p.lla 715 sub.1, mentre l'area circostante risulta al catasto terreni alla p.lla 714 intestata sempre alla parte esecutata, ma non oggetto del presente pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Come rilevato in sede di sopralluogo del 06.05.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata insieme al proprio nucleo familiare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato di maggiore consistenza, circoscritto da terreno contraddistinto alla p.lla 714.

Sull'area circostante sono presenti altra porzione immobiliare stesso fabbricato ed altri fabbricati che hanno tutti accesso dallo stesso civico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Artena, in sede di accesso agli atti è emersa l'esistenza, come riportato nella lettera di richiesta integrazioni definizione domanda di condono edilizio (certificato non ostativo) e nella visura catastale dell'immobile oggetto della presente, uso civico diritto di pascolo in favore del Comune di Artena, e pertanto soggetto a relativa affrancazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;

FONDAZIONI: di tipo continuo con sovrapposizione di cordolo in c.a.;

ESPOSIZIONE: Nord;

ALTEZZA UTILE INTERNA: hm ml.3,80-2,95;

STRUTTURE VERTICALI: muratura in blocchi di tufo;

SOLAI: misti in Cemento armato e laterizi;

OPERTURA: la copertura è a falde;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gress-parquet; alluminio doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portone d'ingresso;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico parzialmente rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8); IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;

IMPIANTO TERMICO: presenza di caldaia con pot. utile 29kw, elementi a parete da 90w, l'adduzione avviene per il mezzo di gpl.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come rilevato in sede di sopralluogo del 06.05.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata insieme al proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/07/1981</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/07/1981	83	373
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	01/07/1981	1725	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario di Verbale di Conciliazione Traslativo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri	18/07/2007	4238	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	19/09/2007	333	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di cui sopra.

Si fa presente che non si rinviene nel ventennio l'atto a favore della coerede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisitivo della proprietà 1/1, poi trasferita alla parte esecutata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri (RM) il 20/12/2012  
Reg. gen. 780 - Reg. part. .  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Golia Gianmarco di Colleferro  
Data: 20/12/2012  
N° repertorio: 4937  
N° raccolta: 3538
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Tivoli (RM) il 31/05/2013  
Reg. gen. 329 - Reg. part. .  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 127.648,53  
Data: 18/04/2013  
N° repertorio: 148  
N° raccolta: 2013

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 25/03/2024  
Reg. gen. 1191 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente ricade, secondo il P.R.G. vigente approvato con pubblicazione sul B.U.R.L. VERBALE N.9 DEL 01/02/1985, in Zone B edificate a prevalente destinazione residenziale art.15 N.T.A., sottozona B4 comprendente i nuclei perimetrati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28 ai sensi dell'art.19:

Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un

inserimento urbanistico nel contesto territoriale. Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta. Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali, zone sono consentite:

1) per le costruzioni residenziali esistenti.

a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G.

b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457.

c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico - sanitari secondo la seguente casistica

-Per superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100;

-Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc.

-Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri: cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri:

a) If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq.

b) Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.

c) Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404.

d) Distanza dai confini ml 5.

e) H max 7,50 ml.

f) Piani fuori terra 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato realizzato, come da dichiarazioni riportate negli atti amministrativi, abusivamente tra il 1967 ed il 1977, e per lo stesso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge n.47 del 1985, P.E.1035 corredata della prescritta documentazione, al Comune di Artena (Roma) in data 21 Aprile 1986 protocollo n. 5227, per opere eseguite abusivamente, Mod. A; successivamente integrata con altro Mod. A e Mod. D (opere non residenziali) in data 02.02.1998.

Dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti amministrativi è stata reperita la documentazione di rito necessaria alla definizione della domanda di condono edilizio (perizia giurata, idoneità statica, elaborati grafici, relazioni, etc.), dalla quale risulta che, oltre a quanto già versato a titolo di oblazione ed oneri concessori, al fine del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria dovranno essere versate le seguenti somme:

€ 4.394,96 per 50% conguaglio oblazione (Poste Italiane)

€ 4.394,96 per 50% conguaglio oblazione (Comune di Artena)

€ 6.010,56 per conguaglio oneri concessori (Comune di Artena)

€ 499,18 diritti di segreteria (Comune di Artena).

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria dovrà essere prodotta ulteriore documentazione come riportato nel certificato non ostativo allegato alla presente.

Dal sopralluogo effettuato in data 06.05.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato di ricostruzione della conformità urbanistica di cui sopra fatta eccezione per le difformità di seguito riportate:

1) parziale diversa distribuzione spazi interni piano terra, con parziale fusione con il sub 2 stesso immobile;

2) presenza di ulteriore balcone al piano 1 lato nord non presente sugli elaborati di progetto;

3) presenza sul lato nord in adiacenza all'edificio di locale cantina abusivo.

Il tutto rilevabile dalla relazione fotografica e dall'elaborato grafico redatto dal sottoscritto ed allegati, che formano parte integrante della presente relazione.

E' bene inoltre precisare che il piano terra risulta essere destinato catastalmente a locale cantina, mentre sul progetto in atti nel fascicolo del condono edilizio L.47/85 P.E.1035 risulta parzialmente destinato a negozio.

Si fa presente che il pignoramento riguarda esclusivamente il fabbricato distinto al Catasto urbano al F.27 p.lla 715 sub.1, mentre l'area circostante risulta al catasto terreni alla p.lla 714 intestata sempre alla parte esecutata, ma non oggetto del presente pignoramento.

Per quanto sopra, gli abusi edilizi riscontrati in sede di sopralluogo, fatta eccezione per il locale cantina adiacente, sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 relativamente a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente (vedasi paragrafo Normativa Urbanistica), previa definizione della domanda di condono edilizio L.47/85 P.E.1035.

Alla luce di quanto riscontrato, i costi relativi saranno oggetto di detrazione dell'importo di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2  
Appartamento sito in Comune di Artena in Via Colubro n.144, Interno 1, Piani T-1-2, di vani 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 27, Particella 715, Subalterno 1, Categoria Catastale A/2, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 176.644,00  
Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Artena (Rm), località Colubro, via

Colubro, 144.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato unifamiliare con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di sufficiente fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno.

Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Suburbana/TAGLIENTE-MACERE-COLUBRO-SAN NICOLA-MAIORANA-CASAL DI MONDO (dati del II semestre 2023), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili Ville/Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.300,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.100,00/mq.).

#### BORSINO IMMOBILIARE ZONA RURALE (Zona non urbanizzata Giugno 2024)

Abitazioni in stabili di fascia media (Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità media di zona) in buono stato con valori aggiornati a Giugno 2024 che vanno da un minimo di € 619,00/mq. ad un massimo di € 994,000/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 807,00 €/m).

#### IMMOBILIARE

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.165 al metro quadro, con un aumento del 8,68% rispetto a Maggio 2023 (1.072 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Artena ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.165 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.067 al metro quadro. A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,87 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 3,78% rispetto a Maggio 2023 (€ 7,14 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Artena ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 8,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,57 al mese per metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 960,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

Il valore medio ponderale ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 960,00.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche      Coefficiente

Caratteristiche posizionali -0,8 %

Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) -21 %

Caratteristiche di funzionalità globale +0 %

Certificazione Impianti +0 %

Ne deriva: Valore di mercato = €/mq 1.008,00 x (-0.8%) x (-21%) x 1.00 x 1.00 = €/mq 789,95  
Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima

al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 790,00

Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 790,00/mq.

Valore dell'immobile: Superficie Convenzionale (mq x Valore di mercato) (€/mq) = 223,60 mq x 790,00 €/mq= € 176.644,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2	223,60 mq	790,00 €/mq	€ 176.644,00	100,00%	€ 176.644,00
				Valore di stima:	€ 176.644,00

Valore di stima: € 176.644,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20300,00	€
Demolizioni in ripristino	8500,00	€

**Valore finale di stima: € 147.844,00**

Le detrazioni vengono applicata in ragione degli oneri da sostenere per il ripristino dello stato di legittimazione edilizia (demolizione, trasporto e smaltimento materiale di risulta) ed in ragione dei costi da sostenere per il completamento del condono edilizio in itinere.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che nel ventennio non risulta l'atto a favore della coerede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisitivo della proprietà 1/1, poi trasferita alla parte esecutata.

Inoltre si fa presente che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato sulla p.lla 714 del catasto terreni.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il pignoramento risulta effettuato sulla p.lla 715 sub 1 del catasto fabbricati, ma non esteso al terreno circostante individuato alla p.lla 714 in catasto terreni.

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Artena, in sede di accesso agli atti è emersa l'esistenza, come riportato nella lettera di richiesta integrazioni definizione domanda di condono edilizio (certificato non ostativo) e nella visura catastale dell'immobile oggetto della presente, uso civico diritto di

pascolo in favore del Comune di Artena, e pertanto soggetto a relativa affrancazione.

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 12/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Francesco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Nomina fissazione udienza RGE 83/2024
- ✓ Altri allegati - Accettazione incarico RGE 83/2024
- ✓ Altri allegati - lettere per sopralluogo\_RR
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica terreni p.lla 714
- ✓ Estratti di mappa - estratto mappa
- ✓ Estratti di mappa - Visualizzatore Mappa Catastale
- ✓ Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali - PLN\_204870432\_1
- ✓ Concessione edilizia - pec accesso atti RGE 83\_2024
- ✓ Concessione edilizia - Mod. A prot. del 1986
- ✓ Concessione edilizia - Mod. A prot. del 1998
- ✓ Concessione edilizia - Mod. D prot. del 1998
- ✓ Tavola del progetto - Planimetrie edificio in condono
- ✓ Tavola del progetto - Progetto in condono P.E.1035 L.47\_85
- ✓ Concessione edilizia - Certificato idoneità statica in condono
- ✓ Concessione edilizia - Certificato non ostativo condono

- ✓ Concessione edilizia - Dichiarazione tipologia abuso
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione fot. in condono 1998
- ✓ Concessione edilizia - Perizia giurata in condono
- ✓ Concessione edilizia - Perizia Tecnica in condono
- ✓ Concessione edilizia - Relazione stato fabbricato in condono
- ✓ Concessione edilizia - versamenti in condono
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PRG ZONIZZAZIONE
- ✓ Tavola del progetto - elaborato grafico stato legittimato\_rilevato
- ✓ Foto - Realzione fotografica RGE 83\_2024
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA
- ✓ Altri allegati - Calcolo\_coefficiente\_di\_merito\_immobili
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati OMI
- ✓ Altri allegati - Quotazioni borsino
- ✓ Altri allegati - Case in vendita - Immobiliare.it
- ✓ Altri allegati - ordine\_valore\_normale RGE 83\_2024
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196\_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione vendita al minuto
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - pec invio elaborato peritale creditore precedente
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione RGE 83\_2024



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2  
 Appartamento sito in Comune di Artena in Via Colubro n.144, Interno 1, Piani T-1-2, di vani 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 27, Particella 715, Subalterno 1, Categoria Catastale A/2, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente ricade, secondo il P.R.G. vigente approvato con pubblicazione sul B.U.R.L. VERBALE N.9 DEL 01/02/1985, in Zone B edificate a prevalente destinazione residenziale art.15 N.T.A., sottozona B4 comprendente i nuclei perimetrati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28 ai sensi dell'art.19: Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un inserimento urbanistico nel contesto territoriale. Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta. Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali, zone sono consentite: 1) per le costruzioni residenziali esistenti. a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G. b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457. c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico - sanitari secondo la seguente casistica -Per superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100; -Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc. -Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc. La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri: cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc. La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri: a) If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq. b) Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444. c) Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404. d) Distanza dai confini ml 5. e) H max 7,50 ml.. f) Piani fuori terra 2.

**Prezzo base d'asta: € 147.844,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.844,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Colubro n.47, interno 1, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	223,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Comune di Artena in Via Colubro n.144, Interno 1, Piani T-1-2, di vani 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 27, Particella 715, Subalterno 1, Categoria Catastale A/2, della piena proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come rilevato in sede di sopralluogo del 06.05.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata insieme al proprio nucleo familiare.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri (RM) il 20/12/2012  
Reg. gen. 780 - Reg. part. .  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Golia Gianmarco di Colleferro  
Data: 20/12/2012  
N° repertorio: 4937  
N° raccolta: 3538
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Tivoli (RM) il 31/05/2013  
Reg. gen. 329 - Reg. part. .  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 127.648,53  
Data: 18/04/2013  
N° repertorio: 148  
N° raccolta: 2013

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 25/03/2024  
Reg. gen. 1191 - Reg. part. .  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura