

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

**Data Nomina: 04/06/2024**

**Data Giuramento: 04/06/2024**

**Data Udiienza: 08/10/2025**

**Data Invio alle Parti: 27/08/2024**



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.522,34</b> .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (RM), email [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com), PEC [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it), Tel. 3934331145, 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** - Porzione d'immobile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Porzione di villa bifamiliare realizzata su terreno agricolo, sito in Lanuvio (RM).  
Abitazione ai piani terra, primo e seminterrato (cantina) con annessa corte, confinante con altra unità immobiliare speculare in aderenza, censita al N.C.E.U. al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* graff. sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cat. A/7, classe 1, consistenza 13 vani, R.C. Euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina (ancora in stato di completamento) e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna;

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto del presente rapporto di stima risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente da Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità, per i diritti di 1/2 di nuda proprietà ciascuno e in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è stata la riunione di usufrutto.

Per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Provenienze Ventennali" del presente elaborato.

## CONFINI

---

Casa ai piani terra, primo e seminterrato con annessa corte, censita al N.C.E.U. al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.III \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* graff. sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cat. A/7, classe 1, vani 13, R.C. Euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, confinante con altra unità immobiliare in aderenza nonchè residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati, con Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Terra (ingresso, disimpegno, cucina, bagno, n.4 camere, ingresso al piano primo e scala)	99,94 mq	119,80 mq	1	119,80 mq	2,75 m	T
Terrazzo pavimentato	97,74 mq	101,52 mq	0,15	15,15 mq	0,00 m	T
Abitazione Piano Primo da completare (n.4 camere, n.2 bagni, disimpegno e scala)	104,40 mq	119,73 mq	0,5	59,87 mq	2,70 m	1
Balcone Piano Primo da completare	13,13 mq	14,76 mq	0,15	2,21 mq	0,00 m	T
Cantina Piano Seminterrato da completare	176,17 mq	206,56 mq	0,25	51,64 mq	2,90 m	S1



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Corte esterna (sub.4)	901,45 mq	1021,25 mq	0,0294	30,01 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>278,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>278,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

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.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Piano Terra (abitazione): coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Piano Primo (abitazione) e Piano Seminterrato (Cantina): ulteriore coefficiente applicato pari al 50% in funzione dello stato in cui si trova l'immobile, ovvero con opere da ultimare, per l'assenza di impianti, sottofondi, pavimenti, intonaci, infissi esterni ed interni, tinteggiature;

Vedasi la relazione fotografica allegata per ulteriori informazioni;

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1998 al 11/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.477,07 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 11/07/2009 al 02/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.477,07 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 02/10/2013 al 03/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 1.745,62 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 03/09/2014 al 06/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 501 Categoria A7



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

		Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 1.745,62 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 06/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 1.745,62 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 439, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale 357 mq Rendita € 1.745,62 Piano S1-T-1 Graffato 4

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	439	501		A7	1	13 vani	357 mq	1745,62 €	S1-T-1	4

### Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04/07/2024, sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata in atti in data 02/10/2013, ad eccezione di lievi difformità dimensionali.

Inoltre, si fa presente che, il piano primo dell'abitazione ed il piano seminterrato (cantina) risultano ancora in stato di costruzione, più nello specifico le pareti sono formate dalla sola tamponatura in laterizio, non sono presenti infissi esterni ed interni, non sono presenti impianti, non è presente la pavimentazione.

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Regolarità edilizia" del presente rapporto di stima, nonché alla "Relazione Fotografica del CTU" posta in allegato.



## PRECISAZIONI

---

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

## PATTI

---

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile (unità immobiliare facente parte di un fabbricato composto da ulteriore u.i. in aderenza) presenta uno stato conservativo normale (appartamento attualmente adibito a deposito), con dotazione funzionale di impianti al piano terra, mentre il piano seminterrato (cantina) risulta essere presente solo l'impianto elettrico (non perfettamente rispondente alla normativa vigente) e la muratura risulta essere a vista e priva di intonaco sia esterno che interno.

Il piano primo (abitazione) risulta ancora in costruzione, non presenta pavimentazione, infissi, impianti, ma vi è presente solo la struttura portante con tamponatura delle pareti esterne oltre alle tramezzature interne sempre in corso di costruzione. Il tutto collegato attraverso scala interna priva di rivestimento. La corte esterna risulta in parte viale e in parte adibita a giardino con presenza di piantumazioni ad alto e basso fusto. Si accede alla proprietà attraverso cancello carrabile del tipo metallico a due ante non motorizzato, direttamente sulla via principale.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere. Inoltre, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna;

Inoltre, per quanto riguarda il Piano Terra, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione chiara diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca con persiane del tipo pvc di colore verde. L'esterno del fabbricato risulta privo di intonaco con tamponatura a vista.

Si fa notare la presenza di n.2 elementi verticali in materiale del tipo "eternit" all'esterno del piano terra che necessitano di rimozione. L'importo dello smaltimento verrà detratto al Valore finale di Stima.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell'



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le cale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Inoltre, alla data del sopralluogo, si segnalano come ulteriori parti comuni il cancello carrabile d'ingresso alla corte esterna (la quale risulta indivisa senza recinzione visibile) ed il contatore elettrico che risulterebbe essere in comune alle due unità abitative;

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché da quanto dichiarato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### STATO DI MANUTENZIONE:

- Piano Terra: buono stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di n.2 stanze che necessitano di alcune opere di finitura;
- Piano Primo (abitazione) e Piano seminterrato (cantina): risultano allo stato rustico con necessarie opere di completamento;

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare): Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con i dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq. Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco); Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

ESPOSIZIONE PRINCIPALE (ingresso, cucina e bagno): N-E;

### ALTEZZA UTILE INTERNA:

- Piano Terra: H= 2,80 m;
- Piano Primo: Hmedia= 2,70 m;
- Piano seminterrato: H= 2,90 m;

STRUTTURA FABBRICATO: struttura mista in muratura portante in blocchi di tufo con travi in c.a. e cordoli in calcestruzzo armato sui piani;

SOLAI: in latero-cementizi;

COPERTURA: copertura a tetto;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne a fondo rustico e da intonacare, interne intonacate e tinteggiate con intonaco civile di colorazione bianca solo al piano terra; Al Piano seminterrato: assente, parete da intonacare; Al Piano Primo: assente, pareti ancora da intonacare;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Al Piano Terra: pavimentazione del tipo ceramica a formato regolare di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

colorazione chiara con battiscopa a colore; Al Piano Primo e seminterrato: pavimentazione assente ad esclusione del bagno al piano primo che presenta rivestimento in maioliche di formato regolare;  
INFISSI ESTERNI: Al Piano Terra: serramenti in alluminio con vetrocamera; Al Piano seminterrato: infissi del tipo ligneo; Al Piano Primo: assenti;  
IMPIANTO ELETTRICO: Al Piano Terra: impianto sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico parzialmente rispondente alle normative vigenti (CEI 64 8); Al Piano seminterrato: impianto a canalina esterna; Al Piano Primo: assente;  
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;  
IMPIANTO TERMICO: Al Piano Terra: Caldaia assente e presenza di radiatori interni; Al Piano seminterrato: presenza di un camino a legna nella cantina; Al Piano Primo: assenti da realizzare;  
Altre caratteristiche:  
-Corte esterna: parzialmente pavimentata con necessaria manutenzione;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima, nonché alla specifica sezione "Regolarità Edilizia".

**STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'immobile oggetto del presente rapporto di stima risulta libero (adibito a deposito) e nella piena disponibilità degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che abitano l'altra porzione immobiliare adiacente e non pignorata, anch'essa posseduta da entrambi in comproprietà.

Per maggiori informazioni si faccia riferimento al "Verbale del Custode nominato" depositato in atti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1984 al 08/10/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROSSETTI Antonio	11/07/1984	518375	14372
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/07/1984	23312	20013
		<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:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto del presente rapporto di stima risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente da Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità, per i diritti di 1/2 di nuda proprietà ciascuno e in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vi è stata la riunione di usufrutto.

Per maggiori informazioni si faccia riferimento all'Allegato "Atto di Compravendita" facente parte integrante del presente elaborato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 - Velletri aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 03/12/2009  
Reg. gen. 77115 - Reg. part. 24031  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,763 %  
Rogante: Notaio MINNITI Giuseppe  
Data: 30/11/2009  
N° repertorio: 12577  
N° raccolta: 6778  
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione.

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 03/08/2012  
Reg. gen. 36893 - Reg. part. 26003  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 06/05/2024

Reg. gen. 24376 - Reg. part. 18097

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

Per maggiori informazioni si rimanda all'Allegato - Ispezioni Ipotecarie, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno dove insiste la porzione di immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona E - sottozona E2 (Aree agricole ad elevato frazionamento fondiario) del P.R.G. del Comune di Lanuvio (adottato con Delibera Regionale n. 506 del 03/03/2007 e n. 888 del 16/11/2007);

Inoltre, l'area su cui ricade il compendio immobiliare è sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di descrivere lo stato di legittimità urbanistica del manufatto si precisa che in seguito all'accesso agli atti amministrativi, il sottoscritto CTU veniva reso edotto attraverso la documentazione presente all'interno del fascicolo (allegata alla presente quale ricevuta di avvenuto accesso agli atti) sul cronologico urbanistico che ha caratterizzato l'edificazione.

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza (immobile bifamiliare), risulta essere stato edificato nel 1983 ed eseguito senza concessione edilizia, su terreno agricolo. Per il suddetto immobile sono state presentate due distinte pratiche di sanatoria ai sensi della L.47/85 ciascuna rispettivamente per la metà indivisa dell'intero fabbricato, più nello specifico pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, venivano inoltrate nel 1995, ai sensi della L.724/94, n. due richieste di condono edilizio, anch'esse riferibili ciascuna alla metà indivisa del fabbricato, più nello specifico pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

L'analisi della documentazione tecnica presente presso il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha avuto una duplice verifica in quanto per il fabbricato sussistono due "strade" edilizie presenti ovvero ordinaria e con titolo richiesto in assenza di regolare legittimità edilizia (appunto a Sanatoria).

Come già descritto, per il fabbricato sono state richieste quali pratiche edilizie o similari, siano esse appunto semplici richieste o titoli, in regime ordinario:

1) Domanda per concessione ad edificare al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con diniego del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa all'edificazione di un muro di recinzione;

2) Successiva domanda di Concessione Edilizia sempre tesa alla costruzione di un muro di recinzione del \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Omissis \*\*\*\* e C.E. prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Pratica Edilizia n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quanto sopra ha poi veicolato alla Concessione Edilizia finale, la quale fa riferimento alle precedenti due domande (delle quali una accolta e l'altra con preavviso di diniego) quale appunto la C.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in riferimento alla Domanda a costruire finale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Relativamente invece al fabbricato, per lo stesso risultano essere presenti ben 4 (quattro) domande di Condo Edilizio, delle quali 2 (due) ai sensi della Legge 47/85 e le restanti in rispondenza alla Legge 724/1994. Tali domande possono essere quindi riassunte come di seguito:

- 1) Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85 n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 2) Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85 n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 3) Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 724/94 n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 4) Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 724/94 n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

È bene precisare che in relazione alle pratiche edilizie in regime di Sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e successiva Legge 724/94 sono emerse pratiche edilizie ordinarie quali appunto richieste ed ottenimenti di Nulla Osta in accordo ai vincoli dettati dall'appartenenza del manufatto alle tavole ed ai regimi vincolistici dettati dal PTPR vigente appunto all'epoca di richiesta delle domande di concessione edilizia a sanatoria.

Nello specifico:

- 1) Richiesta di Nulla Osta, legge 47/85 art. 32, per edificio residenziale realizzato in area sottoposta a vincolo di cui alla ex legge 431/85 art 1 punto C (Corsi d'acqua) iscritto al N. C058-0323 dell'elenco delle acque pubbliche;
- 2) Pratica Edilizia N2009/183/PAES quale Comunicazione di accoglimento su domanda di Autorizzazione D.Lgs. 42/2004 protocollo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in riferimento alla domanda presentata in data 03.08.2009 ove sono altresì riportate le prescrizioni architettoniche al fine del rilascio del successivo P.d.C. a Sanatoria;
- 3) Autorizzazione n. 486 ex art. 32 Legge 47/85 del 06.10.2009 relativo al parere favorevole della C.E.C. seduta del 05.10.2009 verbale 13/2;

In accordo invece alle domande di sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi di Condo quali la L. 47/85 e L. 724/94 si rileva la presenza di svariate domande ed integrazioni comunali alle quali solamente in alcuni casi si è riscontrata risposta di avvenuta integrazione da parte dei richiedenti.

Al fine di riassumere quindi quanto emerso dall'accesso agli atti amministrativi avvenuto prima presso il S.U.E. ossia Ufficio Edilizia Libera per poi terminare presso l'Ufficio Condo (accesso evaso in data 05.08.2024) si riportano le ultime missive protocollari comunali dalle quali si evince semplicemente lo stato di avanzamento delle 4 domande di sanatoria.

Si precisa inoltre che con molta buona probabilità le precedenti domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 sono poi confluite nella successiva L.724/94

Quindi ne deriva:

1. Protocollo N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGGETTO: Avvio dell'attività di istruttoria della Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della legge Condo 724/94 presentata il 1995-03-01 con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sott 1 N° interno 451 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Descrizione abuso: NUOVA COSTRUZIONE DI UNA VILLA COSTITUITA DA UN PIANO INTERRATO CANTINA-TERRA ABITATIVO CON TERRAZZO E PRIMO ABITAZIONE IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA

La domanda risultava carente e si richiedeva di inoltrare la seguente documentazione:

- 1° ATTESTAZIONE PAGAMENTO ONERI
- Visura storica e planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U
- Perizia giurata sul dimensionamento e stato delle opere, redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che attesti la congruità delle opere eseguite alla domanda di permesso di costruire in sanatoria, indicando Superficie lorda – Superficie netta e Volumetria.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per l'attestazione dei pagamenti si fa quindi riferimento all'allegata istruttoria sopra indicata la quale veicolato verso un totale di:

OBLAZIONE MINISTRIALE pari ad euro 1.988,40

ONERI CONSESSORI pari ad € 31.155,89

Diritti di istruttoria € 160,00

Diritti di rilascio 320,00

2. Protocollo N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGGETTO: Avvio dell'attività di istruttoria della Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della legge Condono 724/94 presentata il 1995-03-01 con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sott 1 N° interno 451 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Descrizione abuso: NUOVA COSTRUZIONE DI UNA VILLA COSTITUITA DA UN PIANO INTERRATO CANTINA-TERRA ABITATIVO CON TERRAZZO E PRIMO ABITAZIONE IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA FOGLIO 35 – MAPPALE 439 – SUBB 4-501

La domanda risultava carente e si richiedeva di inoltrare la seguente documentazione:

- 1° ATTESTAZIONE PAGAMENTO ONERI

- Visura storica e planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U

- Perizia giurata sul dimensionamento e stato delle opere, redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che attesti la congruità delle opere eseguite alla domanda di permesso di costruire in sanatoria, indicando Superficie lorda – Superficie netta e Volumetria.

Per l'attestazione dei pagamenti si fa quindi riferimento all'allegata istruttoria sopra indicata la quale veicolato verso un totale di :

OBLAZIONE MINISTRIALE pari ad euro 1.677,26

ONERI CONSESSORI pari ad € 30.656,79

Diritti di istruttoria € 160,00

Diritti di rilascio 320,00

3. Protocollo N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGGETTO: Avvio dell'attività di istruttoria della Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della legge Condono 47/85 presentata il 1986-04-29 con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sott N° 1 interno 956 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Descrizione abuso: REALIZZAZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE PIANI FUORI TERRA E UN PIANO SEMINTERRATO.

La domanda risultava carente e si richiedeva di inoltrare la seguente documentazione:

- Visura storica e planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U

- Documentazione fotografica esauriente sulle opere oggetto di sanatoria (almeno n. 4 viste) con relativa planimetria dei punti di scatto foto.

- Perizia giurata sul dimensionamento e stato delle opere, redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che attesti la congruità delle opere eseguite alla domanda di permesso di costruire in sanatoria, indicando Superficie lorda – Superficie netta e Volumetria.

- Certificazione di idoneità Statica, ai sensi della Legge 1086/71 e s.m.i. con deposito all'Organo Regionale competente (Genio Civile).

- Elaborato grafico dettagliato con illustrate compiutamente le opere oggetto di condono edilizio, ante e post-operam con prospetti, sezioni e cartografia urbanistica relativa al PRG, PP e stralci delle cartografie del PTPR



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

della Regione Lazio, (in tre copie se integrazione cartacea) firmato da un professionista abilitato all'esercizio della professione.

- Atto Notorio.

- Dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo e dichiarazione della data dell'abuso, comprensiva di fotocopia del documento di identità debitamente firmato.

- Atto di proprietà o titolo di disponibilità del bene interessato alla domanda di condono nel rispetto di quanto richiesto ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01.

- Relazione Vincoli.

Per l'attestazione dei pagamenti si fa quindi riferimento all'allegata istruttoria sopra indicata la quale veicolato verso un totale di :

OBLAZIONE MINISTRIALE pari ad euro 5.997,98

ONERI CONCESSORI pari ad 10.504,07

Diritti di istruttoria € 170

Diritti di rilascio 330,00

4. Protocollo N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGGETTO: Avvio dell'attività di istruttoria della Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della legge Condono 47/85 presentata il 1986-04-29 con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sott N° 1 interno 957 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Descrizione abuso: REALIZZAZIONE ABITAZIONE E LOCALI CANTINA AL PIANO INTERRATO

La domanda risultava carente e si richiedeva di inoltrare la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica esauriente sulle opere oggetto di sanatoria (almeno n. 4 viste) con relativa planimetria dei punti di scatto foto.

- Elaborato grafico dettagliato con illustrate compiutamente le opere oggetto di condono edilizio, ante e post-operam con prospetti, sezioni e cartografia urbanistica relativa al PRG, PP e stralci delle cartografie del PTPR della Regione Lazio, (in tre copie se integrazione cartacea) firmato da un professionista abilitato all'esercizio della professione.

- Atto Notorio.

- Dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo e dichiarazione della data dell'abuso, comprensiva di fotocopia del documento di identità debitamente firmato.

- Relazione Vincoli.

- Perizia giurata sul dimensionamento e stato delle opere, redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che attesti la congruità delle opere eseguite alla domanda di permesso di costruire in sanatoria, indicando Superficie lorda – Superficie netta e Volumetria.

Per l'attestazione dei pagamenti si fa quindi riferimento all'allegata istruttoria sopra indicata la quale veicolato verso un totale di:

OBLAZIONE MINISTRIALE pari ad euro 6.039,77

ONERI CONCESSORI pari ad 11.378,37

Diritti di istruttoria € 170



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Diritti di rilascio 330,00

Pertanto, attualmente lo stato di istruttoria delle pratiche anzidette necessita di integrazioni documentali, pagamento oblazioni, oneri concessori oltre interessi.

Si presente che il confronto tecnico avvenuto con l'ufficio condono non ha permesso al sottoscritto sull'iter procedurale, tanto è che lo stesso ufficio dichiarava di necessitare di ulteriore tempo ai fini di analizzare le quattro domande di sanatoria sopra rappresentate. Sembrerebbe quindi, come poi testimoniano le intestazioni degli elaborati grafici che la domanda di condono ai sensi della 47/85 sia confluita e riunita direttamente nella L. 724/94 (si faccia riferimento alla Comunicazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla Comunicazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

L'importo stimato per il completamento delle pratiche per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'immobile pignorato, risulta orientativamente pari ad € 50.000,00, che verrà detratto dall'importo finale di stima.

Al fine di garantire l'esattezza degli importi totali a defalcare al bene oggetto di stima, verrà quindi applicato un coefficiente in deprezzamento parti al 5% per vizi occulti, al fine di tutelare il futuro acquirente del suddetto bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1  
Porzione di villa bifamiliare realizzata su terreno agricolo, sito in Lanuvio (RM). Abitazione ai piani terra, primo e seminterrato (cantina) con annessa corte, confinante con altra unità immobiliare speculare in aderenza, censita al N.C.E.U. al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Omissis \*\*\*\* graff. sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cat. A/7, classe 1, consistenza 13 vani, R.C. Euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina (ancora in stato di completamento) e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 439, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 359.497,20

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del Comune di LANUVIO (RM). La zona risulta essere esposta sud rispetto al centro di Lanuvio, costeggia la Cisterna-Campoleone e presenta un andamento pianeggiante. Nelle vicinanze sono presenti appezzamenti simili di terreno con analoghe costruzioni edilizie di modesta entità.

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.

#### BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di LANUVIO (RM) Zona E1: Suburbana/CAMPOLEONE - (dati del II semestre 2023) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Ville e Villini" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.110,00/mq. ad un massimo di € 1.650,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.375,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,00 a 6,00 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE (Comune LANUVIO/Zona CAMPOLEONE) categoria: Abitazioni in stabili di fascia media, con valori aggiornati a Luglio 2024 con valori che vanno da un minimo di € 877,00/mq. ad un massimo di € 1.403,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.140,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 2,99/3,89/4,80 €/mq

#### AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 399.000,00/460 mq = 867,40 €/mq;

Abitazione n.2) € 175.000,00/160 mq = 1.093,75 €/mq;

Abitazione n.3) € 309.000,00/150 mq = 2.060,00 €/mq;

Valore medio pari ad €/mq 1.340,38 (arrotondato a €/mq 1.340,00). Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di prima fascia (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in buone condizioni, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

**IMMOBILIARE.IT**

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it, relativamente alle Quotazioni Immobiliari nella zona di LANUVIO (RM), nel periodo di riferimento Giugno 2024, prezzo per la Vendita 1.342,00 €/mq e prezzo per Affitto 7,97 €/mq.

**VALORE NORMALE**

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 in maniera ponderata, 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 1.251,25 €/mq per immobili in condizioni normali.

Si precisa inoltre che:

Variazione del Valore Normale dal 2015/1 al 2023/2:  $(140.125,00 - 125.125,00) / 125.125,00 = -11,99\%$

L'andamento annuo dal 2015 al 2023 del Valore Normale è pari al -1,405%

Inoltre

Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 1,56%

Il corrispondente Tasso annuale è pari al 3,14%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Il valore medio ponderale ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.289,65 arrotondato a €/mq 1.290,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Lanuvio (RM) - Via	278,68 mq	1.290,00 €/mq	€ 359.497,20	100,00%	€ 359.497,20



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1					
					Valore di stima: € 359.497,20

Valore di stima: € 359.497,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento delle pratiche per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi sezione Regolarità Edilizia)	50000,00	€
Vizi occulti	5,00	%

**Valore finale di stima: € 291.522,34**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### STATO DEI LUOGHI

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava al piano terra (abitazione) in uno stato conservativo normale ad eccezione di una camera e dell'ingresso con la scala di collegamento interna che porta al piano primo, che risulta ancora in stato di completamento.

Al Piano Primo (abitazione) e Piano Seminterrato (Cantina) vi sono opere da ultimare, più nello specifico assenza di impianti, sottofondi, pavimenti, intonaci, infissi esterni ed interni, tinteggiature;

### ISPEZIONI IPOTECARIE

Si fa presente che da ricerche effettuate dallo scrivente, nonché da Certificazione Notarile depositata in atti, risulta trascritto in data precedente Pignoramento immobiliare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2012 a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Per ulteriori informazioni si rimanda allo specifico allegato facente parte integrante del presente rapporto di stima.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Si presenta che il confronto tecnico avvenuto con l'ufficio condono non ha permesso al sottoscritto sull'iter procedurale, tanto è che lo stesso ufficio dichiarava di necessitare di ulteriore tempo ai fini di analizzare le quattro domande di sanatoria sopra rappresentate. Sembra quindi, come poi testimoniano le intestazioni degli elaborati grafici che la domanda di condono ai sensi della 47/85 sia confluita e riunita direttamente nella L. 724/94 (si faccia riferimento alla Comunicazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla Comunicazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).



L'importo stimato per il completamento delle pratiche per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'immobile pignorato, risulta orientativamente pari ad € 50.000,00, che verrà detratto dall'importo finale di stima.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla specifica sezione, nonché allo specifico allegato.

#### VIZI OCCULTI

Al fine, inoltre, di poter garantire quanto possibile per eventuale presenza di vizi occulti (siano poi essi di natura urbanistica, edificatoria e del costruito da intendersi nel complesso di struttura ed impianti) si è quindi approssimato un coefficiente di deprezzamento totale dell'opera del 5% del valore totale andando quindi a coprire eventuali incertezze per la presenza dei vizi occulti sopra riassunti.

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 28/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Certificazione Notarile)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbale del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Comunicazioni di Avvio Attività istruttoria)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (Relazione Fotografica del CTU)



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Quotazioni di stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (Atti di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (PRG e NTA Comune di Lanuvio)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 18 (Spese)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1  
Porzione di villa bifamiliare realizzata su terreno agricolo, sito in Lanuvio (RM). Abitazione ai piani terra, primo e seminterrato (cantina) con annessa corte, confinante con altra unità immobiliare speculare in aderenza, censita al N.C.E.U. al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* graff. sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cat. A/7, classe 1, consistenza 13 vani, R.C. Euro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina (ancora in stato di completamento) e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 439, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno dove insiste la porzione di immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona E - sottozona E2 (Aree agricole ad elevato frazionamento fondiario) del P.R.G. del Comune di Lanuvio (adottato con Delibera Regionale n. 506 del 03/03/2007 e n. 888 del 16/11/2007); Inoltre, l'area su cui ricade il compendio immobiliare è sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 291.522,34**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.522,34**

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Via Mediana Bonifica LT Campoleone Cisterna, 52, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 439, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 4	<b>Superficie</b>	278,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile (unità immobiliare facente parte di un fabbricato composto da ulteriore u.i. in aderenza) presenta uno stato conservativo normale (appartamento attualmente adibito a deposito), con dotazione funzionale di impianti al piano terra, mentre il piano seminterrato (cantina) risulta essere presente solo l'impianto elettrico (non perfettamente rispondente alla normativa vigente) e la muratura risulta essere a vista e priva di intonaco sia esterno che interno. Il piano primo (abitazione) risulta ancora in costruzione, non presenta pavimentazione, infissi, impianti, ma vi è presente solo la struttura portante con tamponatura delle pareti esterne oltre alle tramezzature interne sempre in corso di costruzione. Il tutto collegato attraverso scala interna priva di rivestimento. La corte esterna risulta in parte viale e in parte adibita a giardino con presenza di piantumazioni ad alto e basso fusto. Si accede alla proprietà attraverso cancello carrabile del tipo metallico a due ante non motorizzato, direttamente sulla via principale. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere. Inoltre, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna; Inoltre, per quanto riguarda il Piano Terra, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione chiara diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tintecciato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca con persiane del tipo pvc di colore verde. L'esterno del fabbricato risulta privo di intonaco con tamponatura a vista. Si fa notare la presenza di n.2 elementi verticali in materiale del tipo "eternit" all'esterno del piano terra che necessitano di rimozione. L'importo dello smaltimento verrà detratto al Valore finale di Stima. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Porzione di villa bifamiliare realizzata su terreno agricolo, sito in Lanuvio (RM). Abitazione ai piani terra, primo e seminterrato (cantina) con annessa corte, confinante con altra unità immobiliare speculare in aderenza, censita al N.C.E.U. al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** graff. sub. **** Omissis ****, cat. A/7, classe 1, consistenza 13 vani, R.C. Euro **** Omissis ****. Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta composta al Piano Terra (appartamento attualmente adibito a deposito) da Ingresso, Cucina, Bagno e n.3 camere, vi è ulteriore vano (in stato di costruzione) con accesso dall'esterno e con presenza di scala di distribuzione ai piani; il Piano Primo (abitazione ancora in corso di costruzione) è composto da disimpegno centrale, n.2 bagni e n.4 camere di cui una con balcone ad uso esclusivo; il piano Seminterrato è composto da Cantina (ancora in stato di completamento) e intercapedine al quale si accede attraverso rampa esterna;</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

