

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 471/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 471/2014 del R.G.E. ....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.000,00.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

In data 05/05/2015, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi della piena proprietà di un villino a schiera articolato su tre piani collegati tra loro (seminterrato, terra e primo) di mq. netti 157,37, con annessi due terrazzi di mq. netti 27,42, due balconi di mq. netti 24,08 e due piccole corti esclusive di complessivi mq. 121,00 catastali circa, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in zona di espansione residenziale, posto a circa 400 metri dalla via Casilina ed a circa 800 metri dal centro urbano.

E' così composto:

- piano seminterrato: un angolo cottura con zona pranzo, un soggiorno, un bagno e due ripostigli, con annessa piccola corte esclusiva;
- piano terra: un salone, una sala, un bagno e due terrazzi, con annessa piccola corte esclusiva;
- piano primo: due camere da letto, una stanza, un bagno e due balconi.

Risulta anche un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito, al quale si accede da una botola con scala a mano.

L'immobile pignorato presenta parti abusive non sanabili e da ripristinare.

A seguito del cortese intervento del Comando dei Carabinieri di Labico si è potuto procedere ad eseguire i necessari sopralluoghi.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, 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 1/1)

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

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

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava di stato civile libero.

## CONFINI

Confinante con via Gino Bartali (foglio 4 particella 473), con villino in aderenza (foglio 4 particella 476), con terreno (foglio 4 particella 538) e con villino in aderenza (foglio 4 particella 475), salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,64 mq	74,40 mq	1,00	74,40 mq	2,70 m	seminterrato
Abitazione	44,89 mq	49,37 mq	1,00	49,37 mq	2,73 m	terra
Terrazza	29,61 mq	29,61 mq	0,25	7,40 mq	0,00 m	terra
Giardino	121,00 mq	121,00 mq	0,10	12,10 mq	0,00 m	seminterrato e terra
Abitazione	44,84 mq	49,32 mq	1,00	49,32 mq	2,76 m	primo
Balcone scoperto	24,08 mq	24,08 mq	0,25	6,02 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				198,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

Si precisa che la consistenza del terreno (corte esclusiva della superficie catastale di circa mq. 121,00) può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale (foglio 4 particella 472



di mq. 209 tra coperto e scoperto), avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1994 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 423
Dal 18/11/1996 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 472, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq. Superficie catastale 36 mq. Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 18/11/1996 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 472, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 146 mq. Rendita € 723,04 Piano S1-T-1
Dal 12/01/2009 al 27/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 472, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 723,04 Piano S1-T-1
Dal 12/01/2009 al 27/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 472, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq. Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 28/09/2017 al 29/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 472, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 207,00 mq. Rendita € 1.213,67 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Nella visura catastale non risulta volturato il passaggio di proprietà dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale			
	4	472	501		A7	2	10 vani	207 mq.	1213,67	S1-T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto si è riscontrato al piano seminterrato un cambio di destinazione d'uso da garage e cantina ad abitazione con fusione ai soprastanti piani terra e primo, oltre alla ristrutturazione, alla parziale diversa distribuzione degli spazi interni e ad una diversa indicazione toponomastica.

A seguito di variazione catastale con procedura Docfa presentata dal C.T.U. ed approvata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - con protocollo n. RM0458957/2017, si dichiara che allo stato attuale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Sono state soppresse dal C.T.U. le particelle 472 sub 1 (corte comune), sub 2 (abitazione) e sub 3 (garage) originando l'attuale particella 472 sub 501, tutte del foglio 4 di Labico. Pertanto si fa presente che i dati indicati in pignoramento (indirizzo, numero civico e dati catastali), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

### **PRECISAZIONI**

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Alla data dei sopralluoghi del C.T.U. l'immobile pignorato è risultato occupato dal debitore. Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri a seguito di richiesta effettuata il 12/02/2016 protocollo n. 20671, non sono risultati contratti di locazione inerenti l'immobile esecutato.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta abitato dal debitore ed in buono stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**



Non è stato possibile accertare se l'immobile pignorato risulti inserito in contesto condominiale oppure se abbia parti in comune con altre unità immobiliari, fatta eccezione per le facciate poste in aderenza con i due villini a schiera confinanti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il villino è fornito di autonomi accessi alla via Gino Bartali, in via diretta (cancello carrabile e cancelletto pedonale).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del villino pignorato è in cemento armato con copertura a tetto.

Esso è articolato su tre piani (seminterrato, terra e primo) collegati tra loro a mezzo scala interna, oltre alla presenza di un sottotetto non abitabile ad uso deposito, al quale si accede dal piano primo a mezzo botola e con l'ausilio di scala a mano. Al piano terra, o meglio rialzato, si accede anche da una scala esterna che si diparte dalla sottostante corte esclusiva.

Al villino si accede direttamente da un cancello carrabile ed un cancelletto pedonale posti entrambi sulla corte esclusiva antistante via Gino Bartali.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento in monocottura (parquet nelle sole camere da letto al piano primo) e rivestimenti ceramici nei servizi igienici e nell'angolo cottura;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono rivestite in cortina;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro protetti da persiane in legno alla romana, fatta eccezione per gli infissi del piano seminterrato privi di persiane;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto di videocitofono;
- impianto fognante del tipo civile.

Nel bagno del piano seminterrato è presente un forte odore di fognatura derivante, secondo il debitore, da intasamento dell'impianto fognante.

Nella camera da letto principale posta al piano primo si è rilevato un fenomeno di umidità derivante, secondo il debitore, da infiltrazioni provenienti dalla colonna di scarico dei bagni sottostanti.

Ulteriore fenomeno di umidità si è rilevato sul soffitto del piano terra in prossimità di un pilastro posto nel salone.

La corte esclusiva è in parte pavimentata (piano seminterrato antistante via Gino Bartali) ed in parte destinata a giardino.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono buone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1994 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Velletri	29/03/1994	693/93	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI	13/05/1994	2263	1637
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/11/1996 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Farinaro di Roma	18/11/1996	108027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI	17/12/1996	5232	3833
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/01/2009	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	12/01/2009	51	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI	16/01/2009	330	161		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato. I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 21/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri il 16/01/2009  
Reg. gen. 331 - Reg. part. 134  
Quota: 1/1  
Importo: € 287.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 179.000,00  
Rogante: Notaio Renato Greco di Colleferro  
Data: 17/12/2008  
N° repertorio: 68576  
N° raccolta: 8214  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura

##### *Trascrizioni*

- **Obbligo edilizio**  
Trascritto a Velletri il 21/04/1995  
Reg. gen. 1653 - Reg. part. 1137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 04/09/2014

Reg. gen. 3747 - Reg. part. 2949

Quota: 1/1

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

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

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale insiste il villino pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in "Zona C2" di Espansione Residenziale, sottoposta al Vincolo sismico, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta effettuata in data 24/02/2016, è risultato che il villino pignorato è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 325 del 24/08/1995 - pratica edilizia n. 14/1995.

Successivamente, in data 14/01/2014 protocollo n. 153, veniva presentata una S.C.I.A. per il cambio di destinazione d'uso, con L.R. 21/2009, della cantina ad abitazione, per una diversa distribuzione di spazi interni per il locale garage e per il frazionamento dell'unità immobiliare in due unità. Tuttavia a questa pratica non veniva dato seguito per carenza di documentazione e successiva rinuncia all'incarico da parte del progettista e direttore dei lavori.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato alla pre detta Concessione Edilizia n. 325 del 24/08/1995, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:

**PIANO SEMINTERRATO:**

- 1) cambio di destinazione d'uso da autorimessa, cantina e deposito ad abitazione, realizzando un angolo cottura, una zona pranzo, un soggiorno, due ripostigli, un disimpegno ed un bagno;
- 2) fusione con la soprastante abitazione;
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) sono state realizzate tre finestre (luci) nell'angolo cottura, nel bagno e in un ripostiglio;
- 5) a seguito del parziale sbancamento avvenuto, la quota del piano seminterrato è ora posta circa a livello del piano stradale di via Gino Bartali e dalla parte opposta risulta fuori terra rispetto al giardino;
- 6) a seguito del parziale sbancamento di terreno, nella parte antistante via Gino Bartali, sono stati realizzati un cancello carrabile, un cancelletto pedonale e la scala esterna per accedere al piano terra (o meglio rialzato).

**PIANO TERRA (o meglio rialzato):**

- 7) non risultano autorizzate tutte le scale esterne, con ciò a significare che non è stata rispettata la quota progettuale del terreno; infatti detto piano terra risulta rialzato sia rispetto alla via Gino Bartali, (tanto da assomigliare ad un piano primo), che dalla parte opposta (rialzato rispetto alla quota del giardino);
- 8) l'attuale terrazzo (non autorizzato così come non risulta autorizzato il piccolo manufatto soprastante) ubicato vicino al bagno, è stato realizzato con dimensioni ridotte rispetto alla zona pavimentata prevista in progetto; la restante parte della zona pavimentata prevista in progetto risulta essere porzione dell'adiacente villino n. 7 particella 476;
- 9) l'attuale terrazzo ubicato verso via Gino Bartali risulta ampliato rispetto all'autorizzato, in prossimità della scala;
- 10) il piccolo terrazzino del salone (non autorizzato) risulta essere porzione della zona pavimentata prevista in progetto dell'adiacente villino n. 9 particella 475; inoltre è stata realizzata una porta finestra al posto della progettata finestra sul predetto pianerottolo;
- 11) un tramezzo del bagno (quello confinante con la sala) risulta diversamente posizionato.

**PIANO PRIMO:**

- 12) l'attuale balcone ubicato vicino alla camera da letto di mq. 10,33, è stato realizzato con dimensioni ridotte rispetto al balcone autorizzato;
- 13) il tramezzo posto tra la camera da letto di mq. 10,33 e quella di mq. 15,28 risulta diversamente posizionato;
- 14) il balcone ubicato verso via Gino Bartali risulta ampliato rispetto all'autorizzato;
- 15) l'altezza netta interna è pari a mt. 2,76 invece di mt. 2,70 autorizzata.

Le opere indicate ai nn. 3, 11, 12 e 13 possono essere regolarizzate urbanisticamente mentre tutte le restanti (nn. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 e 15) devono essere ridotte in pristino, il tutto previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Labico (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



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

Fatta eccezione per le due facciate del villino pignorato poste in aderenza ai due villini a schiera adiacenti, non è stato possibile per il C.T.U. accertare l'esistenza di eventuali vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

## 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.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, piano S1-T-1

Trattasi della piena proprietà di un villino a schiera articolato su tre piani collegati tra loro (seminterrato, terra e primo) di mq. netti 157,37, con annessi due terrazzi di mq. netti 27,42, due balconi di mq. netti 24,08 e due piccole corti esclusive di complessivi mq. 121,00 catastali circa, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in zona di espansione residenziale, posto a circa 400 metri dalla via Casilina ed a circa 800 metri dal centro urbano. E' così composto: - piano seminterrato: un angolo cottura con zona pranzo, un soggiorno, un bagno e due ripostigli, con annessa piccola corte esclusiva; - piano terra: un salone, una sala, un bagno e due terrazzi, con annessa piccola corte esclusiva; - piano primo: due camere da letto, una stanza, un bagno e due balconi. Risulta anche un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito, al



quale si accede da una botola con scala a mano. L'immobile pignorato presenta parti abusive non sanabili e da ripristinare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 472, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 268.123,50

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo

una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 198,61.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili

dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ( OMI ).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il villino, in condizioni buone, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando la presenza del sottotetto non abitabile nonché i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.500,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.200,00 + €. 1.500,00 ) : 2 = €. 1.350,00 / mq.

per cui : superficie commerciale = mq. 198,61 x €. 1.350,00 /mq. = €. 268.123,50,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, piano S1-T-1	198,61 mq	1.350,00 €/mq	€ 268.123,50	100,00	€ 268.123,50
				Valore di stima:	€ 268.123,50



Valore di stima: € 268.123,50

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 188.000,00**

Dal valore di stima dell'intero lotto sono state detratte le spese per il ripristino, le spese tecniche, comunali e catastali per la regolarizzazione urbanistica, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 30,00 %.

Quindi avremo: €. 268.123,50 (valore di stima) - 30,00 % (deprezzamento) = €. 187.686,45 che si arrotonda ad €. 188.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati e/o valore finale di stima è pari ad €. 188.000,00

diconsi euro centottantottomila//00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 29/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fantozzi Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO DEL VILLINO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETÀ
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA DEL DEBITORE
- ✓ N° 6 Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA DEL DEBITORE



- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA DEL VILLINO
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE VILLINO
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICEVUTA DOCFA VARIAZIONE CATASTALE VILLINO
- ✓ N° 10 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 11 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI LABICO
- ✓ N° 12 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIAN. 325-95 CON PROGETTO
- ✓ N° 13 Altri allegati - S.C.I.A. PROT. N. 153-14 E RINUNCIA DELLA DIREZIONE LAVORI
- ✓ N° 14 Altri allegati - NORMATIVA DI P.R.G.
- ✓ N° 15 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE DI VELLETRI
- ✓ N° 16 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI VELLETRI
- ✓ N° 17 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE, AGGIORNATA AL 21-09-2017
- ✓ N° 18 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE DELL'ABITAZIONE (ante docfa e superata)
- ✓ N° 19 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE (ante docfa e superata)
- ✓ N° 20 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE DEL GARAGE (ante docfa e superata)
- ✓ N° 21 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE (ante docfa e superata)
- ✓ N° 22 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE DELLA CORTE COMUNE (ante docfa e superata)
- ✓ N° 23 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE DELL'INTERO LOTTO DI TERRENO
- ✓ N° 24 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 25 Altri allegati - PERIZIA per Privacy ES. 471-14



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, piano S1-T-1

Trattasi della piena proprietà di un villino a schiera articolato su tre piani collegati tra loro (seminterrato, terra e primo) di mq. netti 157,37, con annessi due terrazzi di mq. netti 27,42, due balconi di mq. netti 24,08 e due piccole corti esclusive di complessivi mq. 121,00 catastali circa, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in zona di espansione residenziale, posto a circa 400 metri dalla via Casilina ed a circa 800 metri dal centro urbano. E' così composto: - piano seminterrato: un angolo cottura con zona pranzo, un soggiorno, un bagno e due ripostigli, con annessa piccola corte esclusiva; - piano terra: un salone, una sala, un bagno e due terrazzi, con annessa piccola corte esclusiva; - piano primo: due camere da letto, una stanza, un bagno e due balconi. Risulta anche un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito, al quale si accede da una botola con scala a mano. L'immobile pignorato presenta parti abusive non sanabili e da ripristinare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 472, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste il villino pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in "Zona C2" di Espansione Residenziale, sottoposta al Vincolo sismico, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.

**Prezzo base d'asta: € 188.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 471/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Labico (RM) - Via Gino Bartali 15 (già via dello Sport 22 già 21/C), edificio B, interno 8, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 472, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	198,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato dal debitore ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della piena proprietà di un villino a schiera articolato su tre piani collegati tra loro (seminterrato, terra e primo) di mq. netti 157,37, con annessi due terrazzi di mq. netti 27,42, due balconi di mq. netti 24,08 e due piccole corti esclusive di complessivi mq. 121,00 catastali circa, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in zona di espansione residenziale, posto a circa 400 metri dalla via Casilina ed a circa 800 metri dal centro urbano. E' così composto: - piano seminterrato: un angolo cottura con zona pranzo, un soggiorno, un bagno e due ripostigli, con annessa piccola corte esclusiva; - piano terra: un salone, una sala, un bagno e due terrazzi, con annessa piccola corte esclusiva; - piano primo: due camere da letto, una stanza, un bagno e due balconi. Risulta anche un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito, al quale si accede da una botola con scala a mano. L'immobile pignorato presenta parti abusive non sanabili e da ripristinare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

