

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare .....	7
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2024 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del 18/03/2025, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 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 Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43)

## DESCRIZIONE

---

Villino sviluppato al solo piano terra, attualmente costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con bagno interno e un altro bagno. L'accesso all'immobile avviene da una corte censita con altre particelle non oggetto di pignoramento e con altra intestazione, al pari del terreno circostante parzialmente recintato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Via dei Castagni (ex Via di Colle Paccione), distacchi su p.lle 392, 393, 440, 895, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,14 mq	97,68 mq	1	97,68 mq	3,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,68 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	896			A4	4	4 vani	65 mq	206,58 €	T	

Sono presenti difformità distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto è stato creato un unico ambiente Soggiorno/pranzo con angolo cottura abbattendo due tramezzi indicati nella planimetria, è stato creato un corridoio, sono state ricavate due camere di cui una con bagno interno al posto della cantina, oltre un altro bagno al di fuori della sagoma catastale, creando tramezzi e aprendo delle porte e delle finestre nelle murature. Risulta eliminato il volume di un bagno esterno esistente sulla planimetria.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è buono, con interventi manutentivi da eseguire.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Ovest-Est

Altezza interna: H.med circa ml 3,70 del corpo più grande, H.med circa ml 3,20 del corpo più piccolo

Strutture: in muratura

Copertura: in legno a falde

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e non tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagno e cucina



Pavimentazione interna: in mattonelle  
Infissi: in pvc con persiane in ferro  
Impianto elettrico, idrico, termico: presenti sotto traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di provvedimento di assegnazione della casa familiare del 09/01/2017, Tribunale di Velletri, non trascritto e quindi non opponibile alla procedura, come segnalato dal Delegato Avv. Lucio Leoni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultato il certificato notarile del Dott. Niccolò Tiecco in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è situato nella Zona E - Recupero urbanistico del vigente PRG del Comune di Lariano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non risulta agli atti alcun titolo rilasciato per riscontrare la regolarità urbanistica, come dichiarato nella Nota prot. 11899 del 19/06/2025.

Pertanto, l'unica verifica che può essere fatta ad oggi, in queste condizioni in merito alla regolarità edilizia, è il riscontro dello stato dei luoghi con la planimetria catastale che risulta essere stata depositata in data 19/09/1995. Come già riportato, sono presenti difformità distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto è stato creato un unico ambiente Soggiorno/pranzo con angolo cottura abbattendo due tramezzi indicati nella planimetria, è stato creato un corridoio, sono state ricavate due camere di cui una con bagno interno al posto della cantina, oltre un altro bagno al di fuori della sagoma catastale, creando tramezzi e aprendo delle porte e delle finestre nelle murature. Risulta eliminato il volume di un bagno esterno esistente sulla planimetria.

La stima tiene conto di queste considerazioni, ma si ribadisce che, vista l'assenza di pratiche edilizie, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dagli U.T. Comunali.



## 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** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43) Villino sviluppato al solo piano terra, attualmente costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con bagno interno e un altro bagno. L'accesso all'immobile avviene da una corte censita con altre particelle non oggetto di pignoramento e con altra intestazione, al pari del terreno circostante parzialmente recintato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 896, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 121.520,00  
In relazione a quanto sopra riportato, al valore complessivo può essere decurtata una somma di circa 25.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43)	97,68 mq	1.500,00 €/mq	€ 146.520,00	100,00%	€ 121.520,00
				Valore di stima:	€ 121.520,00

Valore di stima: € 121.520,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 115.000,00**

Valore arrotondato per quanto sopra evidenziato.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'accesso all'immobile avviene da una corte censita con altre particelle non oggetto di pignoramento e con altra intestazione, al pari del terreno circostante parzialmente recintato.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non risulta agli atti alcun titolo rilasciato per riscontrare la regolarità urbanistica. Sono presenti difformità distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti. La stima tiene conto di queste considerazioni, ma si ribadisce che, vista l'assenza di pratiche edilizie, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dagli U.T. Comunali.

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 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Favale Stefano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura attuale al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico assente
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco immobili
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 15.05.2007
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schema grafico di Rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione accesso atti
- ✓ N° 14 Altri allegati - Foto aerea del 13.09.1954



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43)  
Villino sviluppato al solo piano terra, attualmente costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con bagno interno e un altro bagno. L'accesso all'immobile avviene da una corte censita con altre particelle non oggetto di pignoramento e con altra intestazione, al pari del terreno circostante parzialmente recintato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 896, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona E - Recupero urbanistico del vigente PRG del Comune di Lariano.

**Prezzo base d'asta: € 115.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via dei Castagni n.53 (in Catasto Via di Colle Paccione n.43)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 896, Categoria A4	<b>Superficie</b>	97,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è buono, con interventi manutentivi da eseguire.		
<b>Descrizione:</b>	Villino sviluppato al solo piano terra, attualmente costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una con bagno interno e un altro bagno. L'accesso all'immobile avviene da una corte censita con altre particelle non oggetto di pignoramento e con altra intestazione, al pari del terreno circostante parzialmente recintato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

