
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

- ✓ Invio relazione legale Creditore Procedente Avv. Franca Maddalena pec del 03.06.2022
- ✓ Invio relazione Parte Esecutata a mezzo di R.R. del 03.06.2022

UDIENZA DEL 04.10.2022



SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini .....	.....
Consistenza .....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni.....	.....
Patti .....	.....
Stato conservativo.....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli.....	.....
Normativa urbanistica.....	.....
Regolarità edilizia.....	.....
Vincoli od oneri condominiali .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riserve e particolarità da segnalare .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto Unico .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.....	.....
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.854,78 .....	.....
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	.....



INCARICO

All'udienza del 20/04/2022, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2022 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) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47

DESCRIZIONE

Villino posto ai piani seminterrato, terra e sottotetto, collegati tra loro tramite scala interna, composto da 5,5 vani catastali. due portici e corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Labico (RM), località Colle Spina strada XXIV° bis n.47. L'accesso all'immobile è consentito da via Colle Spina per immettersi nel consorzio costituito. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro del consorzio di Colle Spina, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - venendo dai Pratonì del Vivaro, prendere sulla destra la strada di Colle Spina, prima di arrivare al Comune di Labico; - immettersi nel consorzio, girare a sinistra alla Strada XXIII° e poi di nuovo a sinistra alla Strada XXIV° bis fino ad incontrare sulla destra il numero civico 47 dove si trova l'immobile oggetto della presente. Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel consorzio Colle Spina con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare; soluzioni costruttive e strutturali risalenti all'incirca al periodo tra il 1980 ed il 2008. Costituzione immobiliare: il piano seminterrato è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e scala per accedere al piano terra costituito da corridoio, due camere, tre bagni, cucina, un portico, una veranda, corte pertinenziale esclusiva e scala per accedere al piano sottotetto composto da due camere, bagno e balcone. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente a **** Omissis ****, censito al Catasto Urbano del Comune di Labico (RM) al foglio 15 - particella 1022 - sub. 1-2-3 - cat. A/7 - classe 1 - vani 5,5 - R.C. € 568,10 e cat. C/2 - classe 6 - mq. 38,00 - R.C. € 43,38 - Loc.tà Colle Spina Strada XXIV bis n.47. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 24.03.2009 protocollo RM0402041 in atti dal 24.03.2009 variazione (n.29082.1/2009).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47



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)

Dall'atto di compravendita del 26.03.2021 a rogito del Notaio C. Manzo di Roma, rep. n. 6536/4536 formalità 7.04.2021 n.1369, l'unica proprietaria risulta **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

CONFINI

La proprietà oggetto della presente esecuzione confina con Strada XXIV bis, particella 1023 sub.1 del foglio 15, mappali 509 e 511, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino p.t.	59,93 mq	81,85 mq	1,00	81,85 mq	2,70 m	T.
Villino S1	80,13 mq	100,37 mq	0,50	50,19 mq	2,70 m	S1
Villino sottotetto	39,85 mq	50,32 mq	0,30	15,10 mq	2,00 m	P.1°
Corte	416,91 mq	416,91 mq	0,10	41,69 mq	0,00 m	T.
Balcone scoperto	2,93 mq	2,93 mq	0,25	0,73 mq	0,00 m	S1
Portici	15,94 mq	15,94 mq	0,30	4,78 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				194,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,34 mq		

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. 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 nonché 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 nonché apposite metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione).

Nella determinazione della consistenza vengono calcolate le superfici urbanisticamente legittimate. Qualora si rilevino abusi non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi degli artt.36 e 37 D.P.R. 380/2001, saranno determinati costi di ripristino che verranno decurtati in sede di stima finale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2008 al 24/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano T-1°
Dal 24/10/2008 al 24/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq. Rendita € 31,81 Piano S1
Dal 24/02/2009 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano T-1°
Dal 24/02/2009 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq. Rendita € 31,81 Piano S1
Dal 24/03/2009 al 20/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano T-1°
Dal 24/03/2009 al 20/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 28 mq. Rendita € 43,38 Piano S1



Dal 26/03/2021 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano T-1°
Dal 26/03/2021 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 28 mq. Rendita € 43,38 Piano S1

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	1022	3		C2	6	28 mq.		43,38 €	S1		
	15	1022	1-2		A7	1	5,5 vani		568,1 €	T-1°		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è rilevata la corrispondenza con le planimetrie in atti fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

- 1) parziale difformità nella distribuzione degli spazi interni e tamponatura portico lato ovest al piano terra;
- 2) diverso uso rispetto alla destinazione per i quali sono destinati piano S1 e piano sottotetto.

La parziale diversa distribuzione dei vani al piano terra risulta suscettibile di sanatoria edilizia (artt.36 e 37 DPR 380/2001) mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successivo aggiornamento catastale, mentre la tamponatura del portico lato ovest dovrà essere oggetto di ripristino.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta **** Omissis **** proprietaria per la quota



di 1/1 di piena proprietà.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice, che risulta essere domiciliata in Comune di Labico (RM) località Colle Spina strada XXIV° bis n.47.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile è consentito direttamente da Strada XXIV° bis n.47. Come si evince dall'atto di compravendita del 24.02.2009 nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni, di cui fa parte il fabbricato venduto, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile è inserito all'interno del Consorzio di Colle Spina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: stato buono di manutenzione, caldaia da 24 W, radiatori interni;
FONDAZIONI: in cls armato;
ESPOSIZIONE: Nord-Nord Est;
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,70 e ml. 2,00 la mansarda;
STRUTTURE VERTICALI: struttura in c.a.;
SOLAI: in c.a; COPERTURA: a falde;
COPERTURA: a falde con manto in ricoperto in tegole;
PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne tamponate e intonaco;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: materiale ceramico, parquet e gress;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: in legno con vetro doppio 4-6-4;
IMPIANTO ELETTRICO: rispondente alla normativa CEI 64-8 e DM 37/08.
IMPIANTO IDRICO: a norma;
IMPIANTO TERMICO: caldaia da 24 W, radiatori, gas metano;
ALTRI IMPIANTI: allacciato all'acquedotto e alla fognatura del consorzio.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta essere occupato dalla parte esecutata e precisamente da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà. La stessa parte esecutata risulta essere domiciliata in Comune di Labico (Rm) località Colle Spina Strada XXIV° bis n.47.
 E' bene precisare che, seppur occupato dalla proprietà, il piano terra dell'immobile è utilizzato come affittacamere/B&B (persona fisica), mentre i piani seminterrato e sottotetto sono ad uso privato.
 Non risultano esistenti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1978 al 30/03/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio Tarsia di Roma	01/04/1978	116	76
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	18/07/1987	1262	1003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/1983 al 06/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cristina Spicci di Ciampino	06/09/1999	20379	2873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria di Velletri	21/09/1999		1275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2007 al 24/02/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Cordasco di Roma	10/04/2007	110202	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria di Velletri	10/05/2007	3056	1701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2009 al 20/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto di Roma	24/02/2009	10736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria di Velletri	03/03/2009	1220	735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C. Manzo di Roma	26/03/2021	6536	4536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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, compravendita rep.6536 del 26.03.2021, con cui la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria pari quota pari ad 1/1, viene allegato al presente elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/03/2009
Reg. gen. 1221 - Reg. part. 321
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Francesca Giusto
Data: 24/02/2009
N° repertorio: 10737
Note: Suddetta ipoteca è stata totalmente cancellata in data 17/05/2021 tramite comunicazione di estinzione.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/07/2017
Reg. gen. 3382 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 29/03/2022
Reg. gen. . - Reg. part. 1123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade il fabbricato oggetto della presente relazione fa parte della località di Colle Spina, P.P. nucleo abusivo Consorzio Colle Spina, zona di lottizzazione individuata catastalmente al foglio 15, mappale 1022-1023-1024-1025, convenzione stipulata in data 19.06.1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



La costruzione è stata realizzata con Permesso di costruire n°18 del 06.04.2007 e Variante n°55 del 21.10.2008.

L'immobile non ha agibilità ma è stata richiesta con domanda del 05.03.2009 prot. 1447, che allego alla presente Relazione Peritale.

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.

In sede di sopralluogo si è rilevata la corrispondenza con la documentazione urbanistica in atti fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

1) parziale difformità nella distribuzione degli spazi interni e tamponatura portico lato ovest al piano terra;

2) realizzazione di piscina interrata senza prescritta autorizzazione e non suscettibile di sanatoria edilizia (artt.36 e 37 DPR 380/2001);

3) diverso uso rispetto alla destinazione per i quali sono destinati piano S1 e piano sottotetto.

La parziale diversa distribuzione dei vani al piano terra risulta suscettibile di sanatoria edilizia (artt.36 e 37 DPR 380/2001) mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successivo aggiornamento catastale, mentre la tamponatura del portico lato ovest dovrà essere oggetto di ripristino.

I costi relativi sia alla sanabilità degli abusi suscettibili, sia quelli relativi all'oggetto in ripristino saranno quantificati e decurtati alla stima in sede di importo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.000,00

Testo dalla mail del Presidente del Consorzio Colle Spina **** Omissis ****:

"Attualmente il debito (riferito agli ultimi due anni) del lotto in questione ammonta a € 7.000,00

Trattandosi di debiti statutari, in mancanza di liberatoria al socio uscente, i debiti in corso



saranno accollati al nuovo socio.

A tal proposito approfitto per informarvi che è stata avviata la procedura di riduzione del flussoidrico, come da Statuto, Regolamento e Delibera d'Assemblea dei Soci, considerata la morosità."
SI allega mail in risposta alla richiesta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.
La vendita non è soggetta all'applicazione dell'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) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47
Villino posto ai piani seminterrato, terra e sottotetto, collegati tra loro tramite scala interna, composto da 5,5 vani catastali. due portici e corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Labico (RM), località Colle Spina strada XXIV° bis n.47. L'accesso all'immobile è consentito da via Colle Spina per immettersi nel consorzio costituito. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro del consorzio di Colle Spina, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - venendo dai Pratonì del Vivaro, prendere sulla destra la strada di Colle Spina, prima di arrivare al Comune di Labico; - immettersi nel consorzio, girare a sinistra alla Strada XXIII° e poi di nuovo a sinistra alla Strada XXIV° bis fino ad incontrare sulla destra il numero civico 47 dove si trova l'immobile oggetto della presente. Zona in cui è locato l'immobile rientrando nel consorzio Colle Spina con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare; soluzioni costruttive e strutturali risalenti all'incirca al periodo tra il 1980 ed il 2008. Costituzione immobiliare: il piano seminterrato è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e scala per accedere al piano terra costituito da corridoio, due camere, tre bagni, cucina, un portico, una veranda, corte pertinenziale esclusiva e scala per accedere al piano sottotetto composto da due camere, bagno e balcone. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente a **** Omissis ****, censito al Catasto Urbano del Comune di Labico (RM) al foglio 15 - particella 1022 - sub. 1-2-3 - cat. A/7 - classe 1 - vani 5,5 - R.C. € 568,10 e cat. C/2 - classe 6 - mq. 38,00 - R.C. € 43,38 - Loc.tà Colle Spina Strada XXIV bis n.47. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 24.03.2009 protocollo RM0402041 in atti dal 24.03.2009 variazione (n.29082.1/2009).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 248.755,20
STIMA SINTETICA
Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.
L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente è ubicata nel Consorzio Colle Spina del Comune di Labico alla Via Strada XXIV° bis n.47. 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 e dal Valore Normale.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/Colle Spina, codice Zona D2, riferita al II semestre 2021 con valori per categoria urbanistica principale che vanno da un minimo di € 1.150,00/mq. ad un massimo di € 1.600,00/mq. (valore medio € 1.375,00/mq.) da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente).

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BORSINO IMMOBILIARE (ZONA SEMIPERIFERICA LABICO)

Ville e villini in buono stato con valori aggiornati a Maggio 2022 che vanno da un minimo di € 979,00/mq. ad un massimo di € 1.487,00/mq. (valore medio € 1.233,00/mq.) da calcolarsi sulla superficie convenzionale.

IMMOBILIARE.IT

A Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.318,00 €/mq., con un aumento del 5,36% rispetto a Maggio 2021 (1.251 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Labico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € 1.318 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.221 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.273,75 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così



come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo.

I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.280,00/mq.

Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 194,34 mq x 1.280,00/mq.= € 248.755,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Labico (RM) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47	194,34 mq	1.280,00 €/mq	€ 248.755,20	100,00%	€ 248.755,20
				Valore di stima:	€ 248.755,20

Valore di stima: € 248.755,20

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	7000,00	€
interventi in ripristino legittimazione urbanistica degli abusi non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi degli artt.36 e 37 DPR 380/2001	8,00	%

Valore finale di stima: € 216.854,78

Le detrazioni vengono applicate in ragione degli oneri di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A., variazione catastale, diritti, sanzione pecuniaria), degli insoluti condominiali e dei costi da sostenere per il ripristino dello stato di legittimazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' bene precisare che al momento non verrà redatto Attestato di Prestazione energetica in quanto non è stato fornito il libretto di impianto. Pertanto sarà necessario prima dell'eventuale decreto di trasferimento redigere apposito A.P.E. e farne comunicazione secondo quanto disposto dalla Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio.

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 03/06/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di Nomina
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento accettazione incarico RGE 106_2022
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Domanda di agibilità del 05.03.2009 prot. n.1447
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.18 del 06.04.2007 e progetto allegato



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.55 del 21.10.2008 e progetto allegato
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio NTA PRG vigente PP Nucleo Abusivo Colle Spina
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep.6536 provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati atto rep.6536
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub 1_2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato plan
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLN_sub 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLN_sub 1_2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione situazione contabile Consorzio Colle Spina
- ✓ N° 1 Altri allegati - ordine_valore_normale
- ✓ N° 1 Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Mercato immobiliare Labico - Immobiliare.it
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Labico - Colle Spina, Labico, Lazio, Italia - Colle Spina
- ✓ N° 1 Altri allegati - lettera per sopralluogo_RR
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio relazione legale creditore precedente_pec
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato_stato rilevato
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec accesso atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio relazione parte eseguita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di liquidazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196_03 formato privacy
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47
Villino posto ai piani seminterrato, terra e sottotetto, collegati tra loro tramite scala interna, composto da 5,5 vani catastali. due portici e corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Labico (RM), località Colle Spina strada XXIV° bis n.47. L'accesso all'immobile è consentito da via Colle Spina per immettersi nel consorzio costituito. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro del consorzio di Colle Spina, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - venendo dai Pratonì del Vivaro, prendere sulla destra la strada di Colle Spina, prima di arrivare al Comune di Labico; - immettersi nel consorzio, girare a sinistra alla Strada XXIII° e poi di nuovo a sinistra alla Strada XXIV° bis fino ad incontrare sulla destra il numero civico 47 dove si trova l'immobile oggetto della presente. Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel consorzio Colle Spina con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare; soluzioni costruttive e strutturali risalenti all'incirca al periodo tra il 1980 ed il 2008. Costituzione immobiliare: il piano seminterrato è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e scala per accedere al piano terra costituito da corridoio, due camere, tre bagni, cucina, un portico, una veranda, corte pertinenziale esclusiva e scala per accedere al piano sottotetto composto da due camere, bagno e balcone. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente a **** Omissis ****, censito al Catasto Urbano del Comune di Labico (RM) al foglio 15 - particella 1022 - sub. 1-2-3 - cat. A/7 - classe 1 - vani 5,5 - R.C. € 568,10 e cat. C/2 - classe 6 - mq. 38,00 - R.C. € 43,38 - Loc.tà Colle Spina Strada XXIV bis n.47. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 24.03.2009 protocollo RM0402041 in atti dal 24.03.2009 variazione (n.29082.1/2009). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade il fabbricato oggetto della presente relazione fa parte della località di Colle Spina, P.P. nucleo abusivo Consorzio Colle Spina, zona di lottizzazione individuata catastalmente al foglio 15, mappale 1022-1023-1024-1025, convenzione stipulata in data 19.06.1998.

Prezzo base d'asta: € 216.854,78



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.854,78

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Labico (RM) - località Colle Spina, via XXIV° bis n.47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 1022, Sub. 1-2, Categoria A7	Superficie	194,34 mq
Stato conservativo:	Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Villino posto ai piani seminterrato, terra e sottotetto, collegati tra loro tramite scala interna, composto da 5,5 vani catastali. due portici e corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Labico (RM), località Colle Spina strada XXIV° bis n.47. L'accesso all'immobile è consentito da via Colle Spina per immettersi nel consorzio costituito. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro del consorzio di Colle Spina, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - venendo dai Pratonì del Vivaro, prendere sulla destra la strada di Colle Spina, prima di arrivare al Comune di Labico; - immettersi nel consorzio, girare a sinistra alla Strada XXIII° e poi di nuovo a sinistra alla Strada XXIV° bis fino ad incontrare sulla destra il numero civico 47 dove si trova l'immobile oggetto della presente. Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel consorzio Colle Spina con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare; soluzioni costruttive e strutturali risalenti all'incirca al periodo tra il 1980 ed il 2008. Costituzione immobiliare: il piano seminterrato è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e scala per accedere al piano terra costituito da corridoio, due camere, tre bagni, cucina, un portico, una veranda, corte pertinenziale esclusiva e scala per accedere al piano sottotetto composto da due camere, bagno e balcone. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente a **** Omissis ****, censito al Catasto Urbano del Comune di Labico (RM) al foglio 15 - particella 1022 - sub. 1-2-3 - cat. A/7 - classe 1 - vani 5,5 - R.C. € 568,10 e cat. C/2 - classe 6 - mq. 38,00 - R.C. € 43,38 - Loc.tà Colle Spina Strada XXIV bis n.47. Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 24.03.2009 protocollo RM0402041 in atti dal 24.03.2009 variazione (n.29082.1/2009).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla parte eseguita e precisamente da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà. La stessa parte eseguita risulta essere domiciliata in Comune di Labico (Rm) località Colle Spina Strada XXIV° bis n.47. E' bene precisare che, seppur occupato dalla proprietà, il piano terra dell'immobile è utilizzato come affittacamere/B&B (persona fisica), mentre i piani seminterrato e sottotetto sono ad uso privato. Non risultano esistenti contratti di locazione.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/03/2009
Reg. gen. 1221 - Reg. part. 321
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Francesca Giusto
Data: 24/02/2009
N° repertorio: 10737
Note: Suddetta ipoteca è stata totalmente cancellata in data 17/05/2021 tramite comunicazione di estinzione.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/07/2017
Reg. gen. 3382 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 29/03/2022
Reg. gen. . - Reg. part. 1123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

