
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bastianelli Monia, nell'Esecuzione Immobiliare 552/2017 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 552/2017 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.189.695,68	23



INCARICO

All'udienza del 25/10/2017, il sottoscritto Ing. Bastianelli Monia, con studio in Viale Oberdan 2 - 00049 - Velletri (RM), email bastianellimoniam@yahoo.it, Tel. 392 9599896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21

DESCRIZIONE

Villa di ampia metratura situata a pochi chilometri dalla capitale, disposta su tre livelli.

Realizzata in conglomerato cementizio con accesso pedonale e carrabile da Via Appia stessa. In virtù di quanto sopra si rileva al piano terra una divisione di ambienti adibita a zona giorno ricreativa quindi in ampie stanze per saloni e cucina, ai restanti piani una divisione adibita a zona notte con disimpegni corridoi e camere da letto sui lati dei corridoi stessi.

Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marino(RM) al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****.

Il fabbricato ha come caratteristica strutturale muratura portante con cordoli di chiusura in cemento armato in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Nella fattispecie risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive.

Alla ditta **** Omissis **** gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del **** Omissis **** per mano del Notaio **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****, Roma 19/02/1967 CF **** Omissis ****.

Quanto sopra è pervenute da:

- Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/07/2017;
- Visure catastale storiche aggiornate al **** Omissis ****;
- Relazione Preliminare a firma dell' Avv. **** Omissis **** del 01/12/2017
- Atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 22/07/1987 rep. **** Omissis **** trascritto il 29/07/1987 ai n Rep./Racc. **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 ##c.p.c., comma 2 risulta completa.
Si accerta infatti che sia la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, sia la documentazione prevista dall'art 567 c.p.c risultano depositate entrambe il **** Omissis ****.

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)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** (proprietà 1/1), codice fiscale: **** Omissis ****.L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Il bene pignorato risulta di piena proprietà della debitrice e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di donazione recuperato sia al notariato di roma che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tali immobile risulta essere pervenuto per atto di VENDITA, stipulato in data 21/02/2012 dal Notaio **** Omissis **** Rep.**** Omissis **** da potere di **** Omissis ****

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** in Terme Vigiatore;
- 4) Visure catastali storiche aggiornate al **** Omissis ****;
- 5) Visure ipotecarie del **** Omissis **** dall'Agenzia delle Entrate di Velletri;
- 4) Atto di vendita di cui sopra.

CONFINI

La villa confina sul lato a nord est con la strada stessa statale Appia e sugli altri tre lati con terreni agricoli uno soltanto a nord ovest con un edificio abitazione sul terreno stesso come ben visibile dalla mappa catastale allegata alla perizia di stima.

Tutto cio' si puo evincere dalla :

- 1)Planimetria Catastale scheda prot.n **** Omissis **** del 20/01/2012
- 2)Sopralluogo effettuato;

Alla luce dell'accesso peritale non è stato possibile reperire ogni altro dato di eventuali confinanti anche dopo il sopralluogo di rilievo e di accertamento tecnico impiantistico urbanistico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione Piano Terra	197,35 mq	255,44 mq	1,00	255,44 mq	0,00 m	T
Abitazione Piano Primo	174,00 mq	236,49 mq	1,00	236,49 mq	0,00 m	I
Abitazione Piano II	170,57 mq	226,81 mq	1,00	226,81 mq	0,00 m	II
Centrale Termica e Grotta	28,46 mq	39,39 mq	0,15	5,91 mq	0,00 m	
Portico o Loggia	192,90 mq	195,95 mq	0,30	58,78 mq	0,00 m	
Giardino e Terreni di Pertinenza 0,10	2860,00 mq	1277,20 mq	0,10	127,72 mq	0,00 m	
Giardini e Terreni di Pertinenza 0,02	2860,00 mq	1582,80 mq	0,02	31,66 mq	0,00 m	
Balconi Piano I	6,66 mq	6,66 mq	0,30	2,00 mq	0,00 m	I
Terrazzi Piano II	2,13 mq	27,59 mq	0,30	8,28 mq	0,00 m	II
Totale superficie convenzionale:				953,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				953,09 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 urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura



massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

•In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

•al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

•al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

•qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

•qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

•del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

•del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

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

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,35 per la superficie destinata a sottotetto "soffitta" presente al piano 1.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale.

Balcone: si sono applicati i coefficienti di cui alle linee guida dell'Agenzia del Territorio (Vedasi allegato Consistenza Immobiliare AGT).Pertinenza dell'appartamento è il ripostiglio situato al piano terrazza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1987 al 26/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 497 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 01 50 Reddito dominicale 2,94 Reddito agrario € 0,93
Dal 31/08/1987 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 495 Qualità Vigneto



		CL2 Superficie (ha are ca) 00 48 Reddito dominicale 1,46 Reddito agrario € 0,40
Dal 24/11/1988 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 496 Qualità Vigneto CL3 Reddito dominicale 2 Reddito agrario € 0,63
Dal 20/01/2012 al 11/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 3 Categoria A7, Cons. 12,5 vani Rendita € 2.065,83
Dal 20/01/2012 al 11/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 1 Categoria B2
Dal 11/12/2012 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 5.720,00
Dal 11/12/2012 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 3 Categoria D2 Rendita € 4.700,00
Dal 09/11/2015 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 4 Categoria A7, Cons. 8 vani Rendita € 1.322,13

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

Catasto Terreni Fg. **** Omissis ****, Part. 495,

1) Situazione dell'immobile dal 31/08/1987: FRAZIONAMENTO del 31/08/1987 in atti dal 09/04/1995 (n. 1311.1/1987);

Catasto Terreni Fg. **** Omissis ****, Part. 496,

1) Situazione dell'immobile dal 24/11/1988: FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 131187);

Catasto Terreni Fg. **** Omissis ****, Part. 497

1) Situazione dell'immobile dal 24/11/1988: FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 131187);

Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 1,

1) Bene comune non censibile dal 20/01/2012 DATI DERIVANTI DA Variazione del 20/01/2012 protocollo n. RM0067613 in atti dal 20/01/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5522.1/2012)

2) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/06/2010 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/10/1986 protocollo n. RM0681969 in atti dal 04/06/2010 COSTITUZIONE B. C. N. C. (n. 113963.1/1986);



Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 2,

1)Unità immobiliare dal 11/12/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2012 protocollo n. RM1179971 in atti dal 11/12/2012 VARIAZIONEDI CLASSAMENTO (n. 144647.1/2012);

2)Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 20/01/2012 protocollo n. RM0067586 in atti dal 20/01/2012 MOD. ID. CAT. RIS. DIV. DISTR. SP. INT (n.5520.1/2012);

Catasto Fabbricati Fg. **** Omissis ****, Part. **** Omissis ****, Sub. 3,

1) Unità immobiliare dal 11/12/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2012

protocollo n. RM1179971 in atti dal 11/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 144647.1/2012);

2)Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 20/01/2012 protocollo n. RM0067586 in atti dal 20/01/2012 MOD. ID. CAT. RIS. DIV. DISTR. SP. INT (n.5520.1/2012);

Catasto Fabbricati Fg. **** Omissis ****, Part. **** Omissis ****, Sub. 4,

1)Unità immobiliare dal 09/11/2015 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

2)Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2012

protocollo n. RM1179972 in atti dal 11/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 144648.1/2012).

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate) :

Catasto Terreni Fg. 34, Part. 495,

1)Situazione degli intestati dal 21/02/2012 1 **** Omissis **** con sede in MARINO 07867921004 (1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **** Omissis **** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2012 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis ****O Sede:

ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9326.1/2012)

2)Situazione degli intestati dal 19/02/1988 **** Omissis **** nato a ROMA il **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/02/2012

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1988 Voltura in atti dal 09/04/1995 Repertorio n.: 13191 Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 11269 del 07/03/1988 (n. 11525.1/1989);

Catasto Terreni Fg. 34, Part. 496,

1)Situazione degli intestati dal 21/02/2012 **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2012 Repertorio n.:**** Omissis **** MATTIANGELI ALESSANDRO## Sede:

ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9326.1/2012);

2)Situazione degli intestati dal 19/02/1988 **** Omissis **** nato a ROMA il 19/02/1967 **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/02/2012

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1988 Voltura in atti dal 09/04/1995 Repertorio n.: 13191 Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 11269 del 07/03/1988 **** Omissis ****;



Catasto Terreni Fg. 34, Part. 497,

1) Situazione degli intestati dal **** Omissis **** Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal ##20/03/2012 Repertorio n.: 120546 Rogante: MATTIANGELI ALESSANDRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9326.1/2012)

2) Situazione degli intestati dal 19/02/1988 **** Omissis **** nato a ROMA il **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/02/2012

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1988 Voltura in atti dal **** Omissis **** Rogante: TAVASSI GIORGIO ##Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 11269 del 07/03/1988 n. **** Omissis ****);

3) Situazione degli intestati dal **** Omissis ****

DATI DERIVANTI DA Frazionamento in atti dal 24/11/1988;

4) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/03/1985;

Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 1,

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 2,

1) Situazione degli intestati dal 21/02/2012 1 **** Omissis **** con sede in MARINO 07867921004 (1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2012 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9326.1/2012)

2) Situazione degli intestati dal 20/01/2012 1 **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1/1 fino al 21/02/2012 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 20/01/2012 protocollo n. RM0067586 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: MOD.ID.CAT.RIS.DIV.DISTR.SP.INT **** Omissis ****);

Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 3,

1) Situazione degli intestati dal 21/02/2012 1 **** Omissis ****

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2012 Repertorio n.: 120546 Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ##(n. 9326.1/2012)v

2) Situazione degli intestati dal 20/01/2012 1 **** Omissis **** (1) Proprieta` per 1/1 fino al 21/02/2012

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 20/01/2012 protocollo n. RM0067586 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: **** Omissis ****

Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 530, Sub. 4,

1) Situazione degli intestati dal 21/02/2012 **** Omissis **** del 21/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2012 Repertorio n.: 120546 Rogante: **** Omissis **** Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	530	2		D2				5720		
	34	530	3		D2				4700		
	34	530	4		A7		8 vani		1322,13		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	497				Vigneto		01 50	2,94	0,93		
34	495				Vigneto	2	00 48	1,46	0,4		
34	496				Vigneto	3		2	0,63		

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali in atti sono state depositate con data di presentazione del **** Omissis **** giusto protocollo di scheda **** Omissis **** e richieste dal sottoscritto per verifica ed analisi di conformità catastale in data 26/03/2018 prot. n **** Omissis ****

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale, attuale intestataria è **** Omissis **** ed in forza delle planimetria di cui sopra non sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

I dati relativi all'edificio sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie",

si sottolinea che il fabbricato di cui è facente parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere inserito in mappa catastale al foglio 34 particella 530.

In aggiunta di quanto sopra la particella 530 sub 1 oggetto sempre del pignoramento, come da allegato risulta bene comune non censibile.

Alla luce della planimetria catastale di cui sopra si rende opportuno sottolineare che le difformità riscontrate in sede di sopralluogo del 30/05/2018 risultano essere:

- diversa distribuzione degli spazi interni derivanti da ampliamento di una stanza al pian terreno e restringimento dei due bagni a piano terra e divisione del salone in altri due ambienti come da allegato.



PRECISAZIONI

Si veda quanto riportato nelle sezioni dell'elaborato peritale ovvero:

- Dati Catastali
- Occupazione dell'immobile
- Regolarità edilizia

o comunque le sezioni singole dell'elaborato peritale al fine di poter desumere ed evincere ogni tipologia di informazione necessaria.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 30/05/2018 si è rilevato che l'immobile presenta un discreto stato conservativo (villa abitata adibita a casa alloggio), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, 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 mentre il portone di ingresso è del tipo blindato con pannello ligneo di colore terroso ornamentale e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo a telaio in legno a vetro camera (4-6-4) con griglie metalliche di protezione. Il porticato esterno presenta un buono stato manutentivo anche in virtù della presenza di pavimentazione curata. Il giardino risulta curato (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale) è parzialmente pavimentata con assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o presenza di dissesti della stessa. Accesso con cancello automatico e cancelletto pedonale (impianto citofonico funzionante). Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata assentita con Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n 12149/VS del 15 dic 1990 ad indicare l'attenzione per epoca costruttiva ai dettati normativi in merito all'efficientamento energetico sia per ponti termici (strutture portanti e nodi derivanti) sia per i requisiti minimi relativi alla trasmittanza delle strutture con conseguente effetto positivo sul rendimento/potenza richiesti al generatore di calore ed ACS Acqua Calda Sanitaria. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità (da esame visivo)- 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

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile



artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' 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 scale, 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. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marino nonchè da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre l'immobile non è sottoposto a vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di manutenzione di livello medio (Villa abitato adibito a casa alloggio), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione esterna, impianto elettrico, impianto idrico). Si rende utile sottolineare indicare l'attenzione per epoca costruttiva ai dettati normativi in merito all'efficientamento energetico sia per ponti termici (strutture portanti e nodi derivanti) sia per i requisiti minimi relativi alla trasmittanza delle strutture con conseguente effetto positivo sul rendimento/potenza richiesti al generatore di calore ed ACS Acqua Calda Sanitaria, il tutto da verificare con diagnosi termo stratigrafica.

STATO DI MANUTENZIONE: discreto stato di manutenzione (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti sia privati che condominiali (citofono, illuminazione esterna, ascensore, illuminazione vano scala) ;

FONDAZIONI: Fondazione eseguita con muratura a sacco per a parte esistente ed in c.a per il portico gravante su terreno compatto

ESPOSIZIONE PRINCIPALE (finestre cucina e camere) : Sud EST Sud OVEST;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 3,01 per i vari piani;

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante eseguita con muratura alla romana con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari piani (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco);

SOLAI: eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio;

SCALE: eseguite in ferro e tavelloni

BALCONI : aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita;

Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C tale da garantire una idonea Resistenza al Fuoco come da DM dei VV.FF. del 2007 REI 60 min. Garantito. (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco);

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato è a tetto

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile;



PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura al bagno e parquet nell'abitazione

INFISSI ESTERNI: Infissi esterni in PVC con vetro doppio (4-12-4);

INFISSI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo;

IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante

i.sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V

ii.quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3;

iii.L'impianto è funzionale e presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente I_d pari a 30 mA ossia $I_d:0,03A$.

iv.Sezionatura delle linee attraverso 3 interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e corrente regolata rispettivamente $I_r:16 A$, $I_r:16 A$, $I_r:10 A$.

L'impianto nel suo complesso è funzionale con cavi del tipo N0TV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia.

da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero I_b - I_r - I_z ossia I_b : corrente di impiego presunta, I_r : corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e I_z : portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), I_{cc} min e max, Caduta di tensione. Presenza di interruttore differenziale unico avente I_d 0,03A ossia 30mA ed I 25A.

vi.Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante

IMPIANTO TERMICO: autonomo

Si conferma quindi GLI IMPIANTII elettrico , idraulico, e termico dell'edifici sono stati realizzati in maniera conforme ed a regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art 7 della legge 46/'90;

IMPIANTO FOGNANTE: è stato realizzato con una vasca ad evotraspirazione ricadente in area privata è stato realizzata in conformita' ad un atto di impegno anche per quanto riguarda le misure cautelative anti rigurgurgito costruendolo a perfetta regola d'arte ai sensi della legge 319/'76 con rilascio da parte della USL interessata di parere favorevole.

CANTINA:n.1 al piano seminterrato.

Per ti Terreni risultano terreni agricoli adibiti a prato e parco per abitazione.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Non è stato possibile risalire ad ulteriori informazioni sul contratto di affitto attualmente in corso.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione in atti risulta la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VELLETRI aggiornate al 13/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 20/03/2012
Reg. gen. 13379 - Reg. part. 1801
Quota: 1000/1000
Importo: € 100.000,00
Note: Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO, documenti successivi correlati 1. Annotazione n.3849 del 13/08/2015.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 20/03/2012
Reg. gen. 13379 - Reg. part. 1801
Quota: 1000/1000
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/06/2017
Reg. gen. 30293 - Reg. part. 20888
Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4581 DEL 07/06/2017.

Annotazioni a iscrizioni

- **20/03/2012**
Iscritto a Marino il 24/07/2015
Reg. gen. 34269 - Reg. part. 3849
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione si rimanda alla decisione del giudice e dei delegati alla vendita.

I documenti, riportanti le formalita' sopraindicate ovviamente fanno riferimento al Catasto Fabbricati Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 ed al Catasto Terreni Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis ****, Particella 496, Particella **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n° 47/85, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 6 bis del P.T.P.: n° 2276 e nel rispetto della normativa di area e di lotto prescritta dal Piano Paesistico. Per "area" si intende la porzione di territorio circondata da perimetro e dotata di sigla di identificazione, riportata sulle tavole del piano paesistico, serie E3 ed E4. Per "lotto" si intende la porzione di territorio parzialmente o totalmente compresa nel perimetro area sulla quale può essere richiesta concessione edificatoria nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti o sul quale esistono manufatti che si avvalgono di quanto disposto dalla legge 45/85.

Nel caso di lotti ricadenti parte in zona 7 e parte in zona 3 l'edificazione deve essere ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti, deve essere ubicata nella porzione del lotto che ricade in zona 7, per il calcolo della cubatura realizzabile si può tener conto di quella relativa alla porzione di lotto che ricade in zona 3 nella misura stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. L'Assessorato Regionale ai beni ambientali, nell'esame dei progetti pervenuti per il parere di merito ha dato parere favorevole anche nel rispetto delle schede comunali di area concedendo i permessi dovuti per le concessioni e realizzazioni oggi presenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

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 risulta agibile. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto è stato assentito con concessione edilizia in sanatoria secondo la legge 47/85 n° 12149/VS del 15 Dicembre del '90, seguito da cambio di destinazione d'uso piano terra e sottotetto da non residenziale a residenziale con chiusura di un terrazzo e realizzazione di un portico con concessione edilizia in sanatoria secondo la legge 724/94 n° 1348/SIS del 2 febbraio '99. Per lo stesso immobile è stata quindi presentata la DIA n° **** Omissis **** con cambio di destinazione d'uso da casa alloggio a casa riposo.



Relativamente alla legittimità urbanistica con il quale è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia ed alla scheda catastale in atti. In merito alle difformità urbanistiche si sottolinea che le stesse consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni soltanto al piano terreno, dove sono state alzate 2 tramezzature per creare due vsni in un salone ed ampliata una camera riducendo i due bagni.

Tali "abusi" rispondono a quanto disposto dall'articolo 36 del DPR 380/2001 e quindi sono suscettibili di sanatoria. Dovrà quindi essere presentata CILA a Sanatoria, pagando la sanzione pecuniaria di 1000,00 € con successiva presentazione di DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni (50,00 € di diritti catastali).

Dall'esperienza professionale si conclude che la spese tecnica per presentazione pratiche urbanistiche similari è nell'intorno dei 1000,00 € esclusi tasse e Contributi.

Il tutto è veicolato verso un totale finale di € 2400,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo di accesso peritale e dalle informazione pervenute da parte degli affittuari si entrava a conoscenza dell'assenza di vincoli od oneri condominiali da cui ne deriva quindi, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, nessun onere o vincolo di natura condominiale da segnalare anche in virtù del fatto che l'immobile oggetto di cui trattasi non risulta inserito in contesto condominiale ed appartiene oltretutto ad un unico di unico proprietario.

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. Si è quindi valutato per l'immobile un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21
Villa di ampia metratura situata a pochi chilometri dalla capitale, disposta su tre livelli. Realizzata in conglomerato cementizio con accesso pedonale e carrabile da Via Appia stessa. In virtù di quanto sopra si rileva al piano terra una divisione di ambienti adibita a zona giorno



ricreativa quindi in ampie stanze per saloni e cucina, ai restanti piani una divisione adibita a zona notte con disimpegni corridoi e camere da letto sui lati dei corridoi stessi. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marino(RM) al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****. Il fabbricato ha come caratteristica strutturale muratura portante con cordoli di chiusura in cemento armato in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. Alla ditta **** Omissis **** gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del **** Omissis **** per mano del Notaio **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****, Roma 19/02/1967 CF **** Omissis ****. Quanto sopra è pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/07/2017; - Visure catastale storiche aggiornate al **** Omissis ****; - Relazione Preliminare a firma dell' Avv. **** Omissis **** del 01/12/2017 - Atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 22/07/1987 rep. **** Omissis **** trascritto il 29/07/1987 ai n Rep./Racc. **** Omissis ****

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 497, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 495, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 496, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 530, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 2.192.107,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad una stima veicolando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi in accordo con la valutazione utilizzando la tecnica legata al "Valore Normale"

STIMA SINTETICA

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

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, è zona appia nuova nel centro dei Catelli Romani apochi chilometri da Roma e dalle città di Albano, Ariccia, Genzano, Frascati etc.

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 alla variazione dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

Abitazione di tipo civile accatastata dal 2012 ad oggi D2 come pensioni Alberghi per alcuni dei suoi piani, la valutazione è stata eseguita come fosse un'unità immobiliare tipologia Villa accatastata A7. Nata come Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali



impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

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 unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all’abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall’esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento del Comune di Marino (RM) Zona E1 Suburbana/S.MARIA DELLE MOLE - CAVA DEI SELCI via Appia nuova km 21 (dati del I semestre 2018) con valori per categoria urbanistica principale “residenziale” per categoria quale “Ville e Villini” che vanno da un minimo di € 1.700,00/mq. ad un massimo di € 2.400,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 2.050,00/mq. Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 6,30 a 8,80 €/mq x mese.

BORSINO IMMOBILIARE

Presi come riferimenti Ville e Villini in buono stato con valori aggiornati a Gennaio 2018 che vanno da un minimo di € 1.641,00/mq. ad un massimo di € 2.344,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.993,00 – Tasso di capitalizzazione al 4,6 % su di un valore medio per locazione pari a 7,00 €/mq Lordo).

IMMOBILIARE.IT

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Giugno 2018 per gli immobili residenziali tipo Villa in vendita sono stati richiesti in media € 2.029,00 per metro quadro, contro i € 2.079,00 registrati il mese di Giugno 2017 (con una diminuzione del 2,46% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Marino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2017, con un valore di € 2.111,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Dicembre 2017: per un immobile in vendita tipo villa sono stati richiesti € 2.002 per metro quadrato.

Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m²)

Nel corso del mese di Giugno 2018 per gli immobili residenziali tipo Ville in affitto sono stati richiesti in media € 7,11 mensili a metro quadro, con un aumento del 12,5% rispetto a Marzo 2017 (€ 6,32 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Marino è stato di € 8,23 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Dicembre 2016.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione



fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (Vicinanza a città importanti) nonché alla capitale storica Roma, stato di conservazione dell'immobile in sufficienti condizioni con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico non completamente a norma e rispondente alla recentissima CEI 64/8 con specifiche ampiamente descritte nelle caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'immobile), anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere una civile abitazione facente parte, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, di un edificio da adibire ed utilizzare sia quale residenza sia a carattere permanente sia a carattere saltuario (casa vacanze sia a carattere di investimento quanto permesso dalla categoria D2 con ordini di canoni di locazione medi stimati in 8,23 €/mq/mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrensiche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie lorda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni la 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 1900,00 €/mq per immobili in condizioni normali.

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

Considerata poi la posizione pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso a poche



decine di metri dalla strada statale Appia, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di buona cura, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in € 2.300,00 euro/mq (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari detto quindi Valore di stima sintetica..

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

Valore dell'immobile in stima sintetica

Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica (€/mq))=
=953,09 mq x 2.300,00 €/mq= 2.192.107,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21	953,09 mq	2.300,00 €/mq	€ 2.192.107,00	100,00	€ 2.192.107,00
				Valore di stima:	€ 2.192.107,00

Valore di stima: € 2.192.107,00

Deprezzamento del 0,11 %

Valore finale di stima: € 2.189.695,68

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che al momento del sopralluogo l'immobile si presentava come un unico bene indiviso ma divisibile in natura a seguito di lavori edili da effettuare e si è quindi deciso di valutare l'immobile come lotto unico.



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 16/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bastianelli Monia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - terreno e fabbricati
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - documenti urbanistici e licenze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21

Villa di ampia metratura situata a pochi chilometri dalla capitale, disposta su tre livelli. Realizzata in conglomerato cementizio con accesso pedonale e carrabile da Via Appia stessa. In virtù di quanto sopra si rileva al piano terra una divisione di ambienti adibita a zona giorno ricreativa quindi in ampie stanze per saloni e cucina, ai restanti piani una divisione adibita a zona notte con disimpegni corridoi e camere da letto sui lati dei corridoi stessi. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marino(RM) al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****. Il fabbricato ha come caratteristica strutturale muratura portante con cordoli di chiusura in cemento armato in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. Alla ditta **** Omissis **** gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del **** Omissis **** per mano del Notaio **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****, Roma 19/02/1967 CF **** Omissis ****. Quanto sopra è pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/07/2017; - Visure catastale storiche aggiornate al **** Omissis ****; - Relazione Preliminare a firma dell' Avv. **** Omissis **** del 01/12/2017 - Atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 22/07/1987 rep. **** Omissis **** trascritto il 29/07/1987 ai n Rep./Racc. **** Omissis ****. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 497, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 495, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 496, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 530, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 4, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n 47/85, nel rispetto di quanto prescritto all art 6 bis del P.T.P: n 2276 e nel rispetto della normativa di area e di lotto prescritta dal Piano Paesistico. Per "area" si intende la porzione di territorio circondata da perimetro e dotata di sigla di identificazione, riportata sulle tavole del piano paesistico, serie E3 ed E4. Per "lotto" si intende la porzione di territorio parzialmente o totalmente compresa nel perimetro area sulla quale può essere richiesta concessione edificatoria nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti o sul quale esistono manufatti che si avvalgono di quanto disposto dalla legge 45/85. Nel caso di lotti ricadenti parte in zona 7 e parte in zona 3 l'edificazione deve essere ubicata nella porzione del lotto che ricade in zona 7, per il calcolo della cubatura realizzabile si può tener conto di quella relativa alla porzione di lotto che ricade in zona 3 nella misura stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. L'Assessorato Regionale ai beni ambientali, nell'esame dei progetti pervenuti per il parere di merito ha dato parere favorevole anche nel rispetto delle schede comunali di area concedendo i permessi dovuti per le concessioni e realizzazioni oggi presenti.

Prezzo base d'asta: € 2.189.695,68



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 552/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.189.695,68

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marino (RM) - via APPIA NUOVA km. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 497, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 495, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 496, Qualità Vigneto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 530, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 34, Part. 530, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	953,09 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 30/05/2018 si è rilevato che l'immobile presenta un discreto stato conservativo (villa abitata adibita a casa alloggio), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, 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 mentre il portone di ingresso è del tipo blindato con pannello ligneo di colore terroso ornamentale e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo a telaio in legno a vetro camera (4-6-4) con griglie metalliche di protezione. Il porticato esterno presenta un buono stato manutentivo anche in virtù della presenza di pavimentazione curata. Il giardino risulta curato (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale) è parzialmente pavimentata con assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o presenza di dissesti della stessa. Accesso con cancello automatico e cancelletto pedonale (impianto citofonico funzionante). Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata assentita con Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n 12149/VS del 15 dic 1990 ad indicare l'attenzione per epoca costruttiva ai dettati normativi in merito all'efficientamento energetico sia per ponti termici (strutture portanti e nodi derivanti) sia per i requisiti minimi relativi alla trasmittanza delle strutture con conseguente effetto positivo sul rendimento/potenza richiesti al generatore di calore ed ACS Acqua Calda Sanitaria. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità (da esame visivo)- 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).		
Descrizione:	Villa di ampia metratura situata a pochi chilometri dalla capitale, disposta su tre livelli. Realizzata in conglomerato cementizio con accesso pedonale e carrabile da Via Appia stessa In virtù di quanto sopra si rileva al piano terra una divisione di ambienti adibita a zona giorno ricreativa quindi in ampie stanze per saloni e cucina, ai restanti piani una divisione adibita a zona notte con disimpegni corridoi e camere da letto sui lati dei corridoi stessi. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marino(RM) al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****. Il fabbricato ha come caratteristica strutturale muratura portante con cordoli di chiusura in cemento armato in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. Alla ditta **** Omissis **** gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del **** Omissis **** per mano del Notaio **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****, Roma 19/02/1967 CF **** Omissis ****. Quanto sopra è pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/07/2017; - Visure catastale storiche aggiornate al **** Omissis ****; - Relazione Preliminare a firma dell' Avv. **** Omissis **** del 01/12/2017 - Atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 22/07/1987 rep. **** Omissis **** trascritto il 29/07/1987 ai n Rep./Racc. **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



