

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO: la

”

G. E.: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Claudia Casciotti

SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa	3
02. Descrizione del bene	4
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	6
04. Dati identificativi catastali.....	7
05. Titoli di proprietà.....	7
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	8
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	8
08. Atto d'intervento	9
09. Regolarità amministrativa del bene.....	10
10. Disponibilità dell'immobile.....	11
11. Parti comuni – Servitù di passaggio	12
12. Oneri condominiali.....	13
13. Confini dell'immobile.....	13
14. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	13
15. Valutazione dell'immobile.....	13
16. Criteri di formazione dei lotti.....	14
17. Schema riassuntivo perizia	14
18. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	15
19. Allegati.....	19

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino Esecuzione Immobiliare n°
192/2022 promossa dalla e contro la

La sottoscritta Geom. Claudia Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritta al
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 11214, veniva nominata CTU
nella procedura esecutiva in epigrafe in data 13/09/2022 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni
Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima dei beni, il G.E. dispone alla
scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

01. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri
Sezione Esecuzione Immobiliari, la richiede al Tribunale di Velletri
l'espropriazione dei beni di proprietà della proprio e nella sua qualità di
..... istituito in Genzano di Roma (RM) in data 26/07/2006 con atto a Ministero
Notaio Paolo Palmieri, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale (RM) in data
04/08/2006 al n. 667 Serie II e trascritto presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data
08/03/2007 ai n.ri 8873/18560.

Descrizione da pignoramento: immobile sito nel Comune di Pomezia (RM) in Viale Ascanio snc e
precisamente: - villino sviluppantesi ai piani terra e seminterrato di vani 6, censito presso il Catasto
Urbano al foglio 29, particella 962, sub. 3; - locale box al piano seminterrato del lotto 3, di mq. 17,
distinto presso il C.U. al foglio 29 particella 962, sub. 6".

In merito alla precedente descrizione, si precisa quanto segue:

- il Subalterno 3, che individua la porzione immobiliare posta ai piani terra e seminterrato, come da
visure catastali allegate, a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione
degli spazi interni (n. 71644.1/2007) pratica n. RM0917255 in atti dal 30 luglio 2007 è stata
soppressa ed ha generato l'attuale Subalterno 501.

- l'indirizzo attuale dell'immobile oggetto di stima, è in Viale Ascanio al numero civico 34.

Premesso quanto sopra, dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

02. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un complesso residenziale in lottizzazione individuabile nel Lotto n. 3, è sito in Viale Ascanio al numero civico 34 nel Comune di Pomezia (RM) in Località "Colli di Enea", ed è composto da una porzione di villino in bifamiliare articolata ai piani terra ed S/1 collegati tra loro da scala interna, locale garage posto al piano S/1, ed annessa corte ad uso esclusivo. L'accesso avviene dal civico n. 34 di suddetto Viale, attraverso cancello carrabile e pedonale, su area ad uso comune censita al NCEU di suddetto Comune al Fg. 29 Part.lla 962 Sub. 1 BCNC (riferimento Elaborato planimetrico catastale del 14/07/2005).

Il bene è attualmente censito al NCEU di suddetto Comune al Foglio 29 Particella 962 Sub. 501 (già Sub. 3) Cat. A/7 (che comprende l'abitazione posta al piano terra e al piano S/1), e Sub. 6 Cat. C/6 (locale garage posto al piano S/1).

Proprietà: I beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà della proprio e nella sua qualità di _____", relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà, costituito dal Sig. _____ con beneficiari gli eredi legittimi del medesimo, in virtù di "Atto Istitutivo del Trust" del 26/07/2006 autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Paolo Palmieri di Genzano di Roma in data 27/07/2006 Rep. n. 131337/11958, registrato presso l'Agenzia delle Entrate dell'ufficio di Albano Laziale in data 04/08/2006 al n. 667 Serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 08/03/2007 ai n.ri 8873/18560.

Confinanti: l'immobile catastalmente confina con la porzione immobiliare individuata con il Sub. 2, con villino unifamiliare individuato con il Sub. 4, area di accesso ad uso comune individuata con il Sub. 1 (BCNC), distacco verso particella 963 (Lotto n. 2), e distacco verso particella 408, s.a.;

Consistenze da rilievo: In data 10/10/2022 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a

verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e di manutenzione.

La porzione immobiliare in oggetto, da rilievo risulta così composta:

- il piano terra con destinazione ad uso residenziale è costituito da un ampio salone, una zona soggiorno pranzo con angolo cottura, un corridoio, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di mq. 85,50, al quale andranno detratti mq. 12,00 del locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo (da ripristinare), dal quale si ottiene una superficie utile residenziale di mq. 73,50 ed altezza di media di mt. 2,80, oltre ad un portico in corrispondenza con l'ingresso principale di mq. 15,00, un portico chiuso con vetrate di mq. 18,50, un portico parzialmente chiuso ed adibito ad usi diversi di mq. 8,30, ed un balcone di mq. 9,00;

- il piano S/1 con destinazione ad uso non residenziale (cantina e autorimessa), collegato con il piano sovrastante tramite scala interna, è costituito da un ampio salone, cucina, disimpegno, un ripostiglio ed un bagno per una superficie utile di mq. 82,70 ed altezza di mt. 2,70, oltre a locale garage per una superficie utile di mq. 20,00 ed altezza di mt. 2,70, ed adiacente area ad uso deposito per una superficie utile di mq. 39,00 ed altezza di mt. 2,70.

All'immobile è inoltre annessa una corte ad uso esclusivo, recintata con muratura intonacata e finitura con pittura e sovrastante ringhiera in ferro verniciata, ed è composta da aree a verde in ottimo stato di manutenzione. Di seguito si riportano le superfici da rilievo che verranno opportunamente ragguagliate in funzione della destinazione d'uso autorizzata.

Destinazione	Superficie utile	Coeff. Rid.	Superficie convenzionale
P.T. destinazione d'uso residenziale	mq. 73,50	1,00	mq. 73,50
P.T. locale accessorio non abitativo	mq. 12,00	0,50	mq. 6,00
P.T. portico ingresso principale	mq. 15,00	0,30	mq. 4,50
P.T. portico chiuso con vetrate *	mq. 18,50	0,30	mq. 5,55
P.T. portico parzialmente chiuso *	mq. 8,30	0,30	mq. 2,49
P.T. balcone	mq. 9,00	0,30	mq. 2,70
P. S/1 destinazione non residenziale	mq. 82,70	0,60	mq. 49,62

P. S/1 “ “ “ locale garage	mq. 20,00	0,50	mq. 10,00
P. S/1 “ “ “ area deposito	mq. 39,00	0,50	mq. 19,50
Totale	mq. 278,00		Mq. 173,86

* per i portici sopra indicati, che senza alcun titolo sono stati chiusi perimetralmente con pareti vetrate e/o muratura, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi al fine dell'ottenimento della corrispondenza con quanto autorizzato.

03. Caratteristiche costruttive e finiture

3a – Esterne della porzione di villino in bifamiliare:

- *Strutture verticali*: pilastri in cemento armato;
- *Strutture orizzontali*: solai in latero cemento e travi in c.a.;
- *Copertura*: a tetto a due falde con manto di tegole in laterizio;
- *Pareti esterne*: in muratura con intonaco e pittura;
- *Finiture esterne*: cornici finestre e portefinestre;
- *Parapetto balcone*: con ringhiera in ferro verniciata;
- *Pavimentazione esterna*: in cotto e Klinker.

3b – Interne dell'abitazione (T – S/I)

- *Impianto termico*: riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio, con produzione di acqua calda sanitaria.
- *Alimentazione riscaldamento*: gas metano tramite rete di distribuzione pubblica;
- *Infissi interni*: porte interne in legno, portone ingresso al piano terra blindato;
- *Infissi esterni*: finestre in legno con vetrocamera, persiane e grate in metallo verniciato, ed al piano S/I finestre per lucernari del tipo a bocca di lupo;
- *Pavimentazione interna*: in monocottura, ceramica, gres e cotto;
- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;
- *Rivestimento*: bagni in maioliche gres;
- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;

- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;
- *Impianto elettrico*: del tipo sfilabile (sotto traccia);
- *Smaltimento acque reflue*: allacciata alla fognatura pubblica.

3c – Garage al piano S/1

- *Pavimentazione*: in gres porcellanato;
- *Pareti e soffitto*: ad intonaco e pittura;
- *Porta ingresso*: con struttura in ferro del tipo basculante;
- *Impianto elettrico e illuminazione*: a norma realizzato sottotraccia.

3d – Area a corte ad uso esclusivo

- *Recinzione*: con muratura intonacata e finitura con pittura e sovrastante ringhiera in ferro verniciata;
- *Pavimentazione*: in porfido, betonella, gres porcellanato;
- Cannello carrabile motorizzato e pedonale con serratura elettrica, realizzato in ferro verniciato;

04. Dati identificativi catastali

I beni sono attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Pomezia in Viale Ascanio s.n.c. al foglio 29 Particella 962 e precisamente: il *subalterno 501* (già subalterno 3) Categoria A/7, Classe 4, Vani 6, Rendita Catastale € 1.022,58 (piano terra e S/1), il *subalterno 6* Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 19,00 mq., Rendita Catastale € 113,83 (piano S/1).

05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

• **Titolari**: i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà della _____, relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà, costituito dal disponente Sig. _____, e con beneficiari i propri eredi legittimi, in virtù “Atto Istitutivo del Trust” del 26/07/2006 autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Paolo Palmieri di Genzano di Roma in data 27/07/2006 Rep. n. 131337/11958, registrato presso l’Agenzia

delle Entrate dell'ufficio di Albano Laziale in data 04/08/2006 al n. 667 Serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 08/03/2007 ai n.ri 8873/18560.

• **Titolari:** il Sig. _____ (coniugato in regime di separazione dei beni) ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto di stima, dalla _____, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Macrì di Roma Rep. 31389 del 25/05/2006 trascritto in data 29/05/2006 al n. 19568 di formalità.

• **Titolari:** trasformazione di Società, a favore della _____ " ed a carico della _____, in virtù di Atto a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Macrì di Roma Rep. 30751 del 01/12/2005 trascritto in data 14/12/2005 al n. 47541, avente ad oggetto tra gli altri gli immobili oggetto di stima.

• **Titolari:** la _____, in virtù di Atto a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Antonietta Cavallo di Roma Rep. 5855 del 08/07/2004 trascritto in data 23/07/2004 al n. 25508 di formalità, ha acquistato dalla Società " _____ O _____ i terreni siti nel Comune di Pomezia Località Crocetta.

Successivamente rettificata con trascrizione eseguita in data 11/11/2004 al n. 40832 di formalità, giusto atto a rogito Notaio Maria Antonietta Cavallo di Roma rep. 6173 del 27/10/2004.

• **Titolari:** la Società " _____, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma del 18/12/1990 rep. 38146 trascritto in data 17/01/1991 al n. 3419 di formalità, ha acquistato dalla _____ i lotti di terreni edificatori comprensoriali, facenti parte del Comprensorio denominato PIO COLLI DI ENEA.

06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

- **Verbale di pignoramento immobili**, a favore di

.l. ed a carico di l

nella qualità di istituito con Atto Notaio Paolo Palmieri di Genzano in data 26/07/2006, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; trascrizione eseguita in data 06/06/2022 al n. 22535 di formalità, giusto atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 06/05/2022 n. 2851; grava sugli immobili oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**, a favore di

A., relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà, ed a carico di
iscrizione eseguita in data 01/04/2005 al n. 5003 di formalità, giusto atto a rogito Notaio Paola Macrì di Roma rep. 29919 del 31/03/2005.

A margine dell'ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti: - frazionamento in quota eseguito in data 28/01/2009 al n. 948 di formalità; - surrogazione eseguita in data 26/04/2017 al n. 2783 di formalità, a favore sempre di

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, a favore del Comune di Pomezia, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà, ed a carico di

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; trascrizione eseguita in data 21/06/2004 al n. 20880 di formalità, giusto atto a rogito Notaio Pola Macrì di Roma rep. 28904 del 21/06/2004.

Dalle risultanze dei registri immobiliari risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobili, a favore della ' ed a carico del
1/1 del diritto di proprietà, trascrizione eseguita in data 12/12/2018 al n. 41003 di formalità, giusto atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 08/11/2018 n. 7338, e gravante sugli immobili in oggetto.

08. Atti di intervento

Si precisa che in data 28/09/2022 la . con Atto di intervento ex art. 499, 3° comma c.p.c ha spiegato l'intervento nella procedura esecutiva RGE n. 192/2022

promossa dalla _____ contro la Sig.ra _____ - proprietà formale
dell'immobile oggetto di pignoramento nella sua

09. Regolarità amministrativa del bene

La scrivente al fine di verificare la corrispondenza dell'immobile con quanto autorizzato, in data 7 ottobre 2022 ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (RM) e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa ed averne estratto copia, ha esaminato le fasi che hanno interessato la realizzazione dell'intero complesso edilizio, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Per il rilascio della Concessione Edilizia sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo tutti a favore del Comune di Pomezia (RM):

- in data 21 giugno 2004 a rogito della Dott.ssa Paola Macrì Notaio in Roma, Rep. n. 28904/6550, registrato a Roma 6 in data 21 giugno 2004 al n. 1064 e trascritto a Roma II in data 21 giugno 2004 al n. 20880 di formalità; e successivo atto integrativo, a rogito della Dott.ssa Paola Macrì Notaio in Roma, in data 2 agosto 2004, Rep. n. 29058/6654, registrato a Roma 6 in data 4 agosto 2004 al n. 100135;
- in data 10 novembre 2004, a rogito Notaio Dott.ssa Monica Giannotti di Roma, Rep. n. 16139/5066, registrato a Roma 5 in data 11 novembre 2004 al n. 12656 e trascritto a Roma II in data 12 novembre 2004 al n. 41085 di formalità.

Per la realizzazione dell'intero complesso residenziale costituito da n. 14 lotti, il Comune di Pomezia (RM) ha rilasciato Permesso di Costruire n. 63 del 29 giugno 2004, Pratica n. 7751, determina di rettifica in data 24 agosto 2004, protocollo n. 58570, Permesso di Costruire in data 17 gennaio 2005 n. 7/05, Variante n. 176 del 23 dicembre 2005, sono state altresì presentate tre D.I.A. rispettivamente in data 14 ottobre 2004, 29 dicembre 2004 e 4 agosto 2005, nonché dichiarazione di fine lavori in data 4 gennaio 2006. Inoltre, per suddetto complesso residenziale con lottizzazione convenzionata "Colli di Enea" per i Lotti da 1 a 14 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità dal Comune di Pomezia (RM) in data 07/02/2007.

Nel dettaglio l'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di villino in bifamiliare, facente parte del Lotto n. 3 che è composto da un villino bifamiliare ed un villino unifamiliare per complessive tre unità abitative con annesse autorimesse, e relative corti ad uso esclusivo, il tutto sviluppantesi sui piani T e S/1.

Il titolo autorizzativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 63 del 29/06/2004 rilasciato dal Comune di Pomezia, nel quale viene autorizzata la destinazione d'uso residenziale al piano terra, ad eccezione del locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo, mentre al piano seminterrato la destinazione d'uso è non residenziale (cantina e autorimessa).

Successivamente per l'immobile oggetto di stima, è stata presentata al Comune di Pomezia (RM) una D.I.A. in data 09/03/2007, avente per oggetto la realizzazione di un'intercapedine e locale tecnico al piano interrato, porticati al piano terra e nuova divisione interna del piano interrato senza aumento di cubatura.

Pertanto, la scrivente dopo aver esaminato il grafico autorizzativo ha eseguito il raffronto con lo stato attuale del bene, dal quale si è potuto accertare:

- *Al piano terra* il "locale accessorio ad uso non abitativo", non risulta conforme al grafico progettuale, in quanto sono state eseguite delle opere interne tali da modificarne l'uso e la fruibilità da non residenziale a residenziale, sono state inoltre eseguite delle modifiche all'adiacente bagno trasformandolo in un angolo cottura, pertanto ai fini dell'ottenimento della regolarità amministrativa sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Relativamente alla chiusura perimetrale dei portici realizzata con pareti vetrate e/o muratura, non risultando alcun titolo autorizzativo, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

- *Al piano S/1* lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato, salvo piccole modifiche interne che a parere della scrivente non incidono sulla regolarità.

Per maggior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente CTU.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo (10/10/2022) risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

11. Parti comuni – Servitù di passaggio – Usi gratuiti

Con riferimento all'Elaborato planimetrico catastale del 14/07/2005 Tipo Mappale n. 518727 (che si allega) viene individuata un'area ad uso comune censita al NCEU del Comune di Pomezia (RM) al foglio 29 particella 962 subalterno 1 BCNC (bene comune non censibile).

Inoltre nell'Atto di Compravendita del 25/05/2006 Rep. n. 31389 a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Macrì di Roma, *all'Art. 3* viene riportato che l'immobile: "viene rispettivamente venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così e come la Società Venditrice lo possiede ed ha diritto di possederlo, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con tutte le servitù sia attive che passive, ed in particolare con la servitù relativa al passaggio della rete fognaria, usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti e servizi comuni, con tutti i vantaggi ed oneri come per legge ed eventuale regolamento di condominio. Viene altresì riportato quanto segue: "nella presente vendita, viene compreso l'uso gratuito a favore della parte acquirente, in comune e pro indiviso con coloro che hanno acquistato o acquisteranno l'altra porzione del villino oggetto del presente atto, della particella 408 del foglio 29 del Catasto Terreni, destinata a fascia di rispetto; detta area dovrà essere prontamente restituita, chiaramente a titolo gratuito come è stata concessa in uso, a semplice richiesta della Società venditrice, in quanto sarà oggetto di cessione a favore del Comune di Pomezia e potrà essere utilizzata nel frattempo senza assolutamente alternarne l'attuale fisionomia e destinazione". Inoltre la Società Venditrice: "espressamente si riserva, con il presente atto, eventuali eccessi di cubatura che dovessero essere alla medesima riconosciuti dal Comune di Pomezia".

12. Oneri condominiali

Come riportato nell'Atto di Compravendita del 25/05/2006 Rep. n. 31389 a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Macrì di Roma, risulta che con Atto a rogito del Notaio Bellagamba del 18/07/2000 Rep. n. 91097, è stato depositato il regolamento di condominio del Centro Residenziale "Colli di

Enea" disciplinante i rapporti tra tutti i condomini proprietari di immobili facenti parte del "Centro Residenziale Colli di Enea". Da quanto riferito dall'esecutata, l'immobile alla data del sopralluogo non risulterebbe gravato da oneri condominiali.

13. Confini dell'immobile

Il bene oggetto di stima catastalmente confina con la porzione immobiliare individuata con il Sub. 2, con villino unifamiliare individuato con il Sub. 4, area di accesso ad uso comune individuata con il Sub. 1 (bene comune non censibile), distacco verso particella 963 (Lotto n. 2), e distacco verso particella 408, s.a.;

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

15. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo del bene costituito da porzione di villino in bifamiliare su due livelli, ed annessa corte, valutato in **€/mq. 2.100,00**, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene.

Destinazione	Superficie convenz.	Valore €/mq.	Coeff.	Valore euro
P.T. destinazione d'uso residenziale	mq. 73,50	2.100,00	1,00	€ 154.350,00
P.T. locale accessorio non abitativo	mq. 6,00	2.100,00	1,00	€ 12.600,00

P.T. portico ingresso principale	mq. 4,50	2.100,00	1,00	€ 9.450,00
P.T. portico chiuso con vetrate	mq. 5,55	2.100,00	1,00	€ 11.655,00
P.T. portico parzialmente chiuso	mq. 2,49	2.100,00	1,00	€ 5.229,00
P.T. balcone	mq. 2,70	2.100,00	1,00	€ 5.670,00
P. S/1 destinazione non residenziale	mq. 49,62	2.100,00	1,00	€ 104.202,00
P. S/1 “ “ “ locale garage	mq. 10,00	2.100,00	1,00	€ 21.000,00
P. S/1 “ “ “ area deposito	mq. 19,50	2.100,00	1,00	€ 40.950,00
Totale	mq. 173,86			€ 365.106,00

Da quanto sopra il valore stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 365.106,00**

16. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

17. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2022	
Promossa da:	
Giudice Esecuzioni	Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
C.T.U.	Geom. Claudia Casciotti
Custode	Avv. Fabio Fortunio
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 365.106,00
Comune	Pomezia (RM) Località “Colli di Enea”
Indirizzo	Viale Ascanio n. civico 34

IMMOBILE:

Porzione di villino in bifamiliare posta ai piani T- S/1, collegati tra loro da scala interna	X	Garage posto al piano S/1	X	Corte annessa	X
--	----------	----------------------------------	----------	----------------------	----------

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
29	962	501	6 vani	A/7	4	€ 1.022,58
29	962	6	mq. 19,00	C/6	7	€ 113,83

DESCRIZIONE QUALITATIVE SINTETICHE DEL BENE:

Porzione di villino in bifamiliare, posta ai piani T-S/1, collegati tra loro da scala interna, garage al piano S/1, e corte annessa.	Superfici utili: - piano terra ad uso residenziale per una superficie utile di mq. 73,50, <u>locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo mq. 12,00</u> , portico all'ingresso principale di mq. 15,00, portico chiuso con vetrate di mq. 18,50, portico parzialmente chiuso ed adibito ad usi diversi di mq. 8,30, ed un balcone di mq. 9,00; - piano S/1 con destinazione ad uso non residenziale per una superficie utile di mq. 82,70, locale garage di mq. 20,00 ed area ad uso deposito di mq. 39,00.							
Titoli Autorizzativi	Permesso di Costruire n. 63 del 29/06/04 e successiva D.I.A. del 9/03/07							
Stato di manutenz.	Ottimo	X	buono		Sufficiente		scadente	
Qualità delle finit.	Ottimo	X	buono		Sufficiente		scadente	
Impianto elettrico	a norma	X						
Impianto idrico	a norma	X						
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Occupato	X		

18. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2022	
C.T.U.	Geom. Claudia Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 365.106,00
Indirizzo	Viale Ascanio n. 34 – Pomezia (RM) "Località Colli di Enea"

Diritti	Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà della Sig.ra in proprio e nella sua qualità di istituito in Genzano di Roma (RM) in data 26/07/06 con atto del Notaio Paolo Palmieri, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale (RM) in data 04/08/06 al n. 667 Serie II e trascritto presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 08/03/07 ai n.ri 8873/18560.
Tipologia immobile	Il bene è composto da una porzione di villino in bifamiliare posta ai piani T-S/1 collegati tra loro da scala interna, garage posto al piano S/1 e corte annessa ad uso esclusivo.
Stato conservativo	Ottimo
Descrizione sintetica	La porzione immobiliare è costituita da: piano terra ad uso residenziale per una superficie utile di mq. 73,50, <u>locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo di mq. 12,00</u>, portico all'ingresso principale di mq. 15,00, portico chiuso con vetrate di mq. 18,50, portico parzialmente chiuso ed adibito ad usi diversi di mq. 8,30, ed un balcone di mq. 9,00; - piano S/1 con destinazione ad uso non residenziale per una superficie utile di mq. 82,70, locale garage di mq. 20,00 ed area ad uso deposito di mq. 39,00. Al bene è inoltre annessa una corte ad uso esclusivo.
Vendita soggetta ad IVA	No

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Lotto unico – Piena proprietà del bene sito in Viale Ascanio n. 34 Pomezia (RM) in Località “Colli di Enea” composto da porzione di villino in bifamiliare articolata ai piani terra ed S/1 collegati tra loro da scala interna, locale garage posto al piano S/1, ed annessa corte ad uso esclusivo. Il bene è attualmente censito al NCEU del suddetto Comune al Foglio 29 Particella 962 Subalterno 501 (già Sub. 3) Cat. A/7 e Subalterno 6 Cat. C/6.

La porzione immobiliare da rilievo risulta così composta: - il piano terra con destinazione ad uso

residenziale è costituito da un ampio salone, una zona soggiorno pranzo con angolo cottura, un corridoio, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di mq. 85,50, al quale andranno detratti mq. 12,00 del locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo, dal quale si ottiene una superficie utile residenziale di mq. 73,50 ed altezza di media di mt. 2,80, oltre ad un portico in corrispondenza con l'ingresso principale di mq. 15,00, un portico chiuso con vetrate di mq. 18,50, un portico parzialmente chiuso ed adibito ad usi diversi di mq. 8,30, ed un balcone di mq. 9,00;

- il piano S/1 con destinazione ad uso non residenziale (cantina e autorimessa), collegato con il piano sovrastante tramite scala interna, è costituito da un ampio salone, cucina, disimpegno, un ripostiglio ed un bagno per una superficie utile di mq. 82,70 ed altezza di mt. 2,70, oltre a locale garage per una superficie utile di mq. 20,00 ed altezza di mt. 2,70, ed adiacente area ad uso deposito per una superficie utile di mq. 39,00 ed altezza di mt. 2,70.

Per la realizzazione dell'intero complesso residenziale costituito da n. 14 lotti, di cui fa parte l'immobile in oggetto, il Comune di Pomezia (RM) ha rilasciato Permesso di Costruire n. 63 del 29/06/04, determina di rettifica in data 24/08/04, Permesso di Costruire del 17/01/05 n. 7/05, Variante n. 176 del 23/12/05, sono state altresì presentate tre D.I.A. in data 14/10/04, 29/12/04 e 04/08/05, nonché dichiarazione di fine lavori in data 04/01/06. Inoltre, per suddetto complesso residenziale con lottizzazione convenzionata "Colli di Enea" è stato rilasciato il Certificato di Agibilità dal Comune di Pomezia (RM) in data 07/02/07.

Il titolo autorizzativo riferito al bene oggetto di stima, è il Permesso di Costruire n. 63 del 29/06/04 rilasciato dal Comune di Pomezia, nel quale viene autorizzata la destinazione d'uso residenziale al piano terra, ad eccezione del locale accessorio con destinazione d'uso non abitativo, mentre al piano S/1 la destinazione d'uso è a cantina ed autorimessa. Successivamente per l'immobile è stata presentata al Comune di Pomezia (RM) una D.I.A. in data 09/03/2007, avente per oggetto la realizzazione di un'intercapedine e locale tecnico al piano interrato, porticati al piano terra e nuova divisione interna del piano interrato senza aumento di cubatura.

Dal raffronto tra il grafico autorizzativo e lo stato attuale del bene, si è accertato quanto segue:

- Al piano terra da rilievo il “locale accessorio ad uso non abitativo”, non risulta conforme al grafico progettuale, in quanto sono state eseguite delle opere interne tali da modificarne l’uso e la fruibilità da non residenziale a residenziale, sono state inoltre eseguite delle modifiche all’adiacente bagno trasformandolo in un angolo cottura, pertanto ai fini dell’ottenimento della regolarità amministrativa sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Relativamente alla chiusura perimetrale dei portici, realizzata con pareti vetrate e/o muratura, non risultando alcun titolo autorizzativo, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

- Al piano S/1 lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato, salvo piccole modifiche interne che a parere della scrivente non incidono sulla regolarità.

Relativamente all’Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D’ASTA: € 365.106,00

Tanto doveva la sottoscritta riferire all’incarico ricevuto

il C.T.U.

Velletri 16 gennaio 2023

(Geom. Claudia Casciotti)

19. Allegati:

- Estratto di mappa 1:4000;
- Elaborato planimetrico catastale del 14/07/2005;
- Elenco dei subalterni assegnati al Foglio 29 P.IIa 962 Tipo mappale 518727 del 14/07/2005;
- Visura storica dell'abitazione (piano T-S/1) distinta al Foglio 29 P.IIa 962 Sub. 501;
- Visura storica del garage (posto al piano S/1) distinto al Foglio 29 P.IIa 962 Sub. 6;
- Planimetria catastale attuale dell'abitazione (T-S/1) distinta al Foglio 29 P.IIa 962 Sub. 501;
- Planimetria catastale attuale del garage (posto al piano S/1) distinto al Foglio 29 P.IIa 962 Sub. 6;
- Atto d'Obbligo del 21 giugno 2004;
- Elaborato allegato all'Atto d'Obbligo del 22 giugno 2004;
- Permesso di Costruire n. 63 del 29 giugno 2004;
- Certificato di Agibilità del 7 febbraio 2007;
- D.I.A. del 9 marzo 2007;
- Allegato grafico n. 1;
- Allegato grafico n. 2;
- Allegato grafico n. 3;
- Allegato grafico n. 4;
- Allegato grafico n. 5;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Verbale accesso immobile del 10 ottobre 2022.