
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 397/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 397/2020 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 09/12/2020, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T-1°-2°-S1 (Coord. Geografiche: 41°42'06"N 12°42'35"E)

DESCRIZIONE

Appartamento, cantina e garage facenti parte di complesso abitativo composto da sei unità immobiliari a schiera articolati in piano terra e primo a destinazione residenziale un piano sottotetto destinato a lavatoio e stenditoio e da cantine e garages pertinenziali a ciascuna unità abitativa posti al piano seminterrato dell'edificio.

Il complesso immobiliare è ubicato a Sud-Ovest del centro storico di Nemi, sul versante collinare che affaccia verso il lago, e fa parte di una zona di espansione residenziale composta prevalentemente da edifici in linea ed a schiera edificati verso la fine degli anni '90. L'area non è servita da attività commerciali o servizi essenziali posti nelle immediate vicinanze e non ha parcheggi pertinenziali esterni, cosicché risulta difficile il parcheggio di autoveicoli supplementari al primo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T-1°-2°-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla relazione depositata in atti dall'avvocato Fabio De Marco, incaricato di redigere la Relazione Preliminare relativa alla procedura in oggetto, si evince quanto segue:

1. la nota di iscrizione a ruolo del pignoramento è stata depositata nei termini il 16.10.2020;
2. la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato di cui all'Art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 12.11.2020;
3. risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;



4. l'Istanza di vendita ex Art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 19.10.2020;
5. i dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento; corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano gli immobili pignorati;
6. la descrizione degli immobili di proprietà degli esecutati contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella sua nota di trascrizione, corrisponde a quella risultante dalla certificazione notarile prodotta;
7. La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all'Art. 567 c.p.c. copre l'intero ventennio e pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Cod. Civ. per l'intero ventennio stesso.
8. Gli esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto, non sono tuttavia contitolari della proprietà degli immobili pignorati, poichè esso risulta assegnato alla sig. [REDACTED] in forza del seguente titolo: Atto di Assegnazione della piena proprietà superficiaria dalla Società [REDACTED] con sede in Nemi, scrittura privata autenticata per Notar Giacomo Laurora del 29/11/1996, Rep. 29091/8904, trascritta in data 19.12.1996 al n. 25552 di formalità.
- La sottoscritta segnala quanto sopra in ordine alla titolarità in capo agli esecutati della piena proprietà superficiaria dei beni pignorati al tempo del pignoramento.
9. Dalla certificazione notarile risulta il seguente creditore iscritto:
- [REDACTED] con ipoteca volontaria formalità n. 15432 del 21.11.2008 di € 200.000,00 a carico di [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.
10. risulta in atti l'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. notificato al creditore iscritto [REDACTED]

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Assegnazione della piena proprietà superficiaria dalla [REDACTED] con sede in Nemi per atto di assegnazione notaio Giacomo Laurora del 29/11/1996 Rep. 29091/8904, trascritto in data 19/12/1996 al n.25552 di formalità.



CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, distinta al Foglio 8 part. 875 sub/9-15 (corte pertinenziale e appartamento piano terra, primo e secondo), confina a Nord con il sub/3 (BCNC a tutti i subalterni, corte) a Sud con il sub/4 (BCNC a tutti i subalterni, vialetto d'accesso al complesso) ad Ovest con il sub/14 (appartamento int. 2) ad Est con il sub/16 (appartamento int. 4).

I locali posti al piano seminterrato, distinti con i sub/9 (piccolo locale cantinato censito unitamente alla abitazione) e con il sub 21 (garage), confinano rispettivamente con spazio di manovra (sub/6) e, la prima con le cantine distinte con i sub/8 e 10, il secondo con i box auto distinti con i sub/19 e 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,94 mq	92,82 mq	1,00	92,82 mq	2,70 m	T+1°
Cantina	7,00 mq	9,35 mq	0,25	2,34 mq	2,55 m	S1°
Soffitta	30,80 mq	40,72 mq	0,50	20,36 mq	2,20 m	Sottotetto
Terrazza	17,30 mq	21,84 mq	0,30	6,55 mq	0,00 m	T+1°
Cortile	23,30 mq	24,33 mq	0,10	2,43 mq	0,00 m	T
Box	22,70 mq	29,30 mq	1,00	29,30 mq	2,55 m	S1°
Totale superficie convenzionale:				153,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1996 al 29/11/1996	Comune di Nemi concedente per l'area [REDACTED] proprietaria del fabbricato e concessionaria per l'area.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 79,33 Piano S1
Dal 18/01/1996 al 29/11/1996	Comune di Nemi concedente per l'area [REDACTED] concessionaria per l'area e proprietaria del fabbricato	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T+1 Graffato 15
Dal 29/11/1996 al 19/05/2000	[REDACTED] piena proprietà superficiaria pari ad 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 24 mq



		Rendita € 681,72 Piano T+1 Graffato 15
Dal 29/11/1996 al 09/11/2015	██████████ per la piena proprietà superficiaria pari ad 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 Superficie catastale 24 mq Rendita € 79,33 Piano S1
Dal 19/05/2000 al 29/12/2004	██████████ per la piena proprietà superficiaria pari ad 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T+1 Graffato 15
Dal 29/12/2004 al 09/11/2015	██████████ per la piena proprietà superficiaria pari ad 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 582,31 Piano T+1 Graffato 15
Dal 09/11/2015 al 17/11/2015	██████████ per la piena proprietà superficiaria pari ad 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 875, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 Superficie catastale 24 mq Rendita € 79,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	875	9		A7	2	5,5	122 mq	582,31 €	T+1	15
	8	875	21		C6	4	24	24 mq	79,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'edificio è stato realizzato a partire dal 1993, e si presenta, nel complesso, in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto della presente è in stato di manutenzione non ottimale, soprattutto per ciò che riguarda la presenza di infiltrazioni dalle coperture e da alcune pareti perimetrali, ed estesi fenomeni di condensa superficiale interna delle pareti, con formazione di muffe.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del complesso i vialetti d'ingresso, gli spazi di manovra e di accesso ai box ed alle cantine, le aree esterne a verde, per la cui manutenzione viene corrisposta una quota mensile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di edificio composto da n. 6 alloggi a schiera, sviluppantesi a piano interrato, terreno, primo e sottotetto.

La copertura è a tetto a due falde con manto di copertura in tegole, intervallata da porzioni piane in corrispondenza dei locali destinati a stenditoio.

L'edificio è disposto con l'asse longitudinale in direzione Est-Ovest, cosicchè i fronti finestrati delle unità immobiliari sono esposti verso Nord e verso Sud.

L'altezza interna utile è di m. 2,70 nelle parti abitative, m. 2,55 al piano box-cantina, m. 2,20 (max) e m. 0,70 (min) nel sottotetto.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali e le fondazioni sono in cemento armato, i solai del tipo laterocementizio, le tamponature, in laterizio doppia fodera ed intonaco interno ed esterno, sono in parte rifinite in cortina laterizia, le pavimentazioni esterne in corrispondenza di terrazzi e balconi in gres porcellanato.

Le condizioni generali di manutenzione degli esterni sono discrete.

L'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva avviene da un vialetto comune pedonale, per il tramite di un cancello d'ingresso privato che immette in una piccola corte esterna.

L'ingresso all'abitazione, protetto dagli aggetti superiori, conduce ai locali posti a piano terra (soggiorno con camino, bagno, disimpegno, cucina e scala): dalla cucina, attraverso un terrazzo coperto, si arriva ad una seconda area cortilizia pertinenziale scoperta.

Al secondo piano sono ubicate due stanze da letto, una delle quali con terrazzo, ed il bagno al piano; la scala conduce inoltre ad un locale sottotetto, con copertura a due falde destinato a lavatoio dal quale si accede ad uno stenditoio, con copertura piana inframmezzata da elementi trasparenti, delimitato da un parapetto in muratura.

La scala interna conduce anche al box interrato pertinenziale.

Il piano garage è raggiungibile sia dall'interno dell'unità immobiliare che dall'esterno dell'edificio, per il tramite di un percorso carrabile: sul lato opposto al box, al di là dello spazio interno di manovra, si trova un locale destinato a ripostiglio, anch'esso pertinenziale alla unità oggetto di procedura.

L'unità immobiliare è rifinita internamente con carta da parati, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti ceramici di qualità media.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro protetti da persiane metalliche.



La scrivente ha rilevato tracce estese di fenomeni infiltrativi e/o condense, che pregiudicano la salubrità degli interni dell'abitazione, come meglio si evince dall'elaborato fotografico allegato. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico e termico: il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e terminali radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla proprietaria esecutata, che vi risiede stabilmente con il proprio nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1996 al 11/05/2021	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1 della piena proprietà superficaria in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di assegnazione piena proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Laurora	29/11/1996	29091	8904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma	19/12/1996	25552	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/12/1996	5093	2V		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 21/11/2008
Reg. gen. 69990 - Reg. part. 15432
Importo: € 200.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: VERDE CAMILLO
Data: 14/11/2008
N° repertorio: 24897
N° raccolta: 17634

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/11/2020
Reg. gen. 46535 - Reg. part. 32128
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare sorge su area, destinata, al momento della realizzazione dell'intervento, dalla Variante al PRG adottata dal C.C. con Deliberazione n.46 del 25.03.1985 e nella nuova Variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 66 del 29/07/1992, in Zona "C" - Zona per l'espansione abitativa-Comprensorio EE2 Edilizia economica e Popolare (P.E.E.P. L. 167), per la quale era operante il Piano Particolareggiato (di iniziativa pubblica o privata) con i seguenti indici:

IF 1,00 mc/mq

H max ml 7,00

Distacco dai confini ml 5,00

Copertura a tetto

La particella originaria (F.8 part. 803), formava il lotto edificatorio n. 14

Attualmente l'edificio ricade in zona destinata dalla Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 28/12/2001 ed approvata con DGRL n. 457 del 1 Aprile 2005, a "Zona B - Edilizia prevalentemente residenziale satura e di

completamento, di cui all'art. 11 delle NTA del Piano Regolatore:

Vi sono comprese le aree già edificate o in parte edificate di più recente attuazione ed esterne al Centro Storico.

Appartengono a questa zona omogenea:

- le zone considerate sature in loc. San Giuseppe, Via delle Vigne-Via Nemorense, Le Piaggie;

- le zone in via di completamento con intervento edilizio diretto in loc. Le Ville di Nemi, Vigna Grande;

- le zone in via di completamento da sottoporre a Piano Attuativo in loc. Le Colombe, I Corsi, Parco dei



Lecci.

Nella fase transitoria sarà possibile l'intervento edilizio diretto nei soli lotti interclusi di cui alla definizione del Regolamento Edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) lotto minimo mq 1.000 e massimo di mq 3.000;
- b) che la volumetria massima, non sia superiore a mc 600;
- c) che il progetto preveda la cessione, con atto d'obbligo di almeno un terzo della superficie del lotto interessato da destinare a parcheggi, verde pubblico strade e servizi;
- d) che in caso di ridotte dimensioni e disinteresse del Comune ad acquisire l'area di cui al punto 4, il richiedente si impegni a corrispondere a titolo di indennizzo per i maggiori costi di urbanizzazione una quota pari agli oneri concessori ex art.5 legge 10/77 (in pratica in questi casi si dovranno corrispondere oneri di urbanizzazione doppi, ovvero in proporzione in caso di ridotta acquisizione, entro il limite conseguente al punto 7 di cui appresso);
- e) che la recinzione sia arretrata rispetto al ciglio opposto di almeno ml 12,20 in caso che il lotto opposto sia edificato e di almeno ml 9,20 in caso che il lotto opposto sia inedito, il tutto come prescritto nel regolamento edilizio. In tal caso il distacco verso strada del nuovo fabbricato potrà essere contenuto nel limite di tre metri.

Le limitazioni di cui al punto d) dovranno essere adottate anche in caso di ampliamenti superiori al 25% del fabbricato esistente, quelle degli altri punti saranno cogenti in presenza di ampliamenti superiori al 50%.

Per l'intera zona omogenea dovranno essere rispettati i seguenti parametri minimi:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,20 mc/mq;
- 2) indice di fabbricabilità fondiario max 0,30 mc/mq;
- 3) superficie coperta pari a 1/15 della superficie del lotto;
- 4) coperture a tetto;
- 5) sottotetti di altezza max pari a ml 2,50 e pendenza pari al 35%;
- 6) recinzioni di altezza max di ml 2,20 di cui solo ml 1,20 in muratura;
- 7) recinzioni arretrate ml 1,00 dal marciapiedi;
- 8) distacchi dai confini pari a ml 6,00;
- 9) distacchi di aggetti e cornicioni minimo ml 4,80;
- 10) distacchi del piano interrato dai confini minimo ml. 2,00;
- 11) pavimentazioni dei piazzali interni permeabili;
- 12) strade di nuova realizzazione larghe ml 6,00 oltre a marciapiedi sui due lati larghi ml 1,20
- 13) parcheggi e verde pubblico in ragione di 40 mq ogni 80 mc;
- 14) spazi per attività direzionali, turistico-ricettivo, commerciali, sportive e di servizio fino ad un massimo del 20% della superficie dei lotti di superficie maggiore di mq 5.000. Per tale motivo le indicazioni di tracciati viari, verde e servizi indicati in queste zone e nelle altre, hanno carattere indicativo in quanto la loro precisa ubicazione sarà individuata in sede di redazione dei piani attuativi; Gli incrementi di volume residenziali previsti per tali zone sono quelli riportati nella tabella allegata. Il volume delle attività non residenziali è quello indicato nella stessa tabella.

Gli edifici esistenti potranno essere incrementati in ragione del 10% delle volumetrie legittime realizzate alla data di adozione del presente piano, nel rispetto dei distacchi sopra indicati ridotti in caso di impossibilità del 10%, per gli adeguamenti igienico-sanitari o di visitabilità e comunque non potrà superare il volume massimo di mc 100.

La destinazione d'uso è quella d'abitazione: è consentita la destinazione commerciale ed attività a servizio della residenza nella misura del 20% della cubatura utile totale.

La tipologia edilizia è libera.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria preesistente; nella ricostruzione l'altezza degli edifici non potrà comunque superare il numero di piani abitabili attualmente esistenti; potranno essere realizzati piani interrati, di ingombro pari al massimo ingombro della copertura dell'edificio, destinati a parcheggi a servizio della residenza.

Per la Lottizzazione Le Ville di Nemi le aree sono edificabili in conformità alle norme stabilite dalla



convenzione relativa anche se in contrasto con il presente Piano.

L'intera zona omogenea B di completamento prevede un incremento volumetrico residenziale di mc 11.500 e di non residenziale o altre attività di mc 15.000.

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 non risulta agibile.

Il complesso immobiliare fu realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Nemi, della Concessione per l'Esecuzione di lavori Edili n.3/94 del 4/06/1994, rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] previo ottenimento del Nulla Osta ai sensi della Legge 1497/39 (Tutela dei beni paesaggistici), espresso in data 21/02/1994 Prot. 1617/10 dall'Assessorato Urbanistica Assetto del Territorio e Tutela del Ambiente della Regione Lazio, e della Autorizzazione per l'inizio dei lavori in c.a. in zona sismica, n. 3422 pos. 35461 del 20.05.1994 rilasciata dal Genio Civile.

La concessione autorizzava la realizzazione delle opere edilizie su area ceduta alla [REDACTED] [REDACTED] in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, come stabilito da Atto di Cessione di Diritto di Superficie nel piano di Zona di cui alla legge n.167/1962 a rogito del Notaio Roberto Centini in Albano, Rep. 78846 Racc.2010 del 23.04.1993.

Tale diritto, concesso per novantanove anni e rinnovabile ad istanza della parte Concessionaria, la quale si impegnava ad esercitarlo nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione suddetta.

I lavori di costruzione furono dichiarati ultimati il 14/11/1995, mentre il fine lavori e collaudo statico delle opere in c.c.a. furono protocollate in data 8 luglio 1995.

Con successiva Concessione n. 9 del 6/05/1997 il Comune di Nemi autorizzava la [REDACTED] [REDACTED] a realizzare la copertura delle terrazze con materiale plastico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto contenuto nel progetto allegato alla Concessione n. 3 del 4/06/1994 ed alla documentazione catastale in atti, depositata nel N.C.E.U. il 18/01/1996 con Prot. 003347.

La scrivente ha rilevato, per il solo locale sottotetto adibito nel progetto a lavatoio, un utilizzo residenziale, come soggiorno. Tale difformità potrà essere facilmente rimossa, eliminando gli arredi e ripristinando l'utilizzazione assentita. Nella stima, la superficie del vano è stata valutata come non



residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T-1°-2°-S1
Appartamento, cantina e garage facenti parte di complesso abitativo composto da sei unità immobiliari a schiera articolati in piano terra e primo a destinazione residenziale un piano sottotetto destinato a lavatoio e stenditoio e da cantine e garages pertinenziali a ciascuna unità abitativa posti al piano seminterrato dell'edificio. Il complesso immobiliare è ubicato a Sud-Ovest del centro storico di Nemi, sul versante collinare che affaccia verso il lago, e fa parte di una zona di espansione residenziale composta prevalentemente da edifici in linea ed a schiera edificati verso la fine degli anni '90. L'area non è servita da attività commerciali o servizi essenziali posti nelle immediate vicinanze e non ha parcheggi pertinenziali esterni, cosicché risulta difficile il parcheggio di autoveicoli supplementari al primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 875, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 8, Part. 875, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.447,27
Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto dell'esecuzione, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e delle finiture.
La determinazione del valore venale commerciale è stata fatta, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale) tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2020, redatte sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).
Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando il valore di mercato di quattro immobili aventi caratteristiche simili a quello



oggetto della presente procedura: per un immobile, acquisita copia dell'effettivo atto di trasferimento, si è potuto verificare direttamente il valore di compravendita.

Le schede degli altri immobili utilizzati per la comparazione, tratte dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa, che ha di fatto confermato l'attendibilità della stima sintetica proposta dalla scrivente.

Per l'immobile in oggetto, sito in Nemi, nella fascia unica "CENTRALE - CENTRO ABITATO" il codice di zona è "B1"- microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente " Ville e villini - destinazione residenziale" con stato conservativo normale, i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.300,00 a un massimo di € 1.900,00. Si è prescelto il valore intermedio di € 1.600,00 a mq.

Il valore medio degli immobili oggetto di comparazione, con tipologia, epoca e stato di conservazione simile a quello oggetto di stima, è risultato pari ad € 1.052,91/mq.

STIMA SINTETICA:

Unità immobiliare - villino a schiera- ubicata in Comune di Nemi , in via del Moscato n.8, piano T+1+sottotetto, con garage e cantina seminterrati, facente parte di un edificio di maggior consistenza:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: (scheda di calcolo allegata)

APPARTAMENTO ED ACCESSORI: Sup. commerciale mq. 153,80

VALORE STIMATO: Il valore medio di zona da cui partire per la determinazione del valore unitario valido per l'unità immobiliare in esame, riferito alla superficie lorda vendibile e alla medesima tipologia (residenziale), tenuto conto di vendite analoghe effettuate nella zona, e dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, si è assunto pari a € 1.600,00/mq. lordo.

A tale valore sono stati apportati dei coefficienti correttivi per tener conto dell'ubicazione, del taglio, dello stato di conservazione, dello stato dell'impiantistica, ecc.: essi sono riportati in dettaglio in allegato, ed assommano ad un coefficiente totale pari a 0,505721

Si è ottenuto pertanto il seguente valore a mq. di superficie lorda: €/mq. 1.600,00 x 0,505721 = €/mq. 809,15, che appare congruo con quanto osservato sui luoghi in relazione allo stato di conservazione, soprattutto interna dell'unità immobiliare, e con il valore medio derivante dall'analisi degli immobili comparati.

STIMA SINTETICA: APPARTAMENTO: Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq. 153,80

- valore unitario ragguagliato €/mq. 809,15

- Valore: mq. 153,80 x 809,15 €/mq.= € 124.448,00

Il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto è quindi pari a: € 124.448,00 da arrotondarsi ad € 124.400,00 (centoventiquattromilaquattrocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T - 1°- 2°-S1	153,80 mq	809,15 €/mq	€ 124.447,27	100,00%	€ 124.447,27
				Valore di stima:	€ 124.447,27



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 11/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maroni Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Assegnazione proprietà superficiaria
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Tavola del progetto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria rilievo
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Coefficienti correttivi
- ✓ N° 13 Altri allegati - Calcolo valori medi immobili comparati
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stima comparazione base OMI
- ✓ Altri allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T-1°-2°-S1

Appartamento, cantina e garage facenti parte di complesso abitativo composto da sei unità immobiliari a schiera articolati in piano terra e primo a destinazione residenziale un piano sottotetto destinato a lavatoio e stenditoio e da cantine e garages pertinenziali a ciascuna unità abitativa posti al piano seminterrato dell'edificio. Il complesso immobiliare è ubicato a Sud-Ovest del centro storico di Nemi, sul versante collinare che affaccia verso il lago, e fa parte di una zona di espansione residenziale composta prevalentemente da edifici in linea ed a schiera edificati verso la fine degli anni '90. L'area non è servita da attività commerciali o servizi essenziali posti nelle immediate vicinanze e non ha parcheggi pertinenziali esterni, cosicché risulta difficile il parcheggio di autoveicoli supplementari al primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 875, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 8, Part. 875, Sub. 21, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare sorge su area, destinata, al momento della realizzazione dell'intervento, dalla Variante al PRG adottata dal C.C. con Deliberazione n.46 del 25.03.1985 e nella nuova Variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 66 del 29/07/1992, in Zona "C" - Zona per l'espansione abitativa- Comprensorio EE2 Edilizia economica e Popolare (P.E.E.P. L. 167), per la quale era operante il Piano Particolareggiato (di iniziativa pubblica o privata) con i seguenti indici: IF 1,00 mc/mq H max ml 7,00 Distacco dai confini ml 5,00 Copertura a tetto La particella originaria (F.8 part. 803), formava il lotto edificatorio n. 14 Attualmente l'edificio ricade in zona destinata dalla Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 28/12/2001 ed approvata con DGRL n. 457 del 1 Aprile 2005, a "Zona B - Edilizia prevalentemente residenziale satura e di completamento, di cui all'art. 11 delle NTA del Piano Regolatore: Vi sono comprese le aree già edificate o in parte edificate di più recente attuazione ed esterne al Centro Storico. Appartengono a questa zona omogenea: - le zone considerate sature in loc. San Giuseppe, Via delle Vigne-Via Nemorense, Le Piaggie; - le zone in via di completamento con intervento edilizio diretto in loc. Le Ville di Nemi, Vigna Grande; - le zone in via di completamento da sottoporre a Piano Attuativo in loc. Le Colombe, I Corsi, Parco dei Lecci. Nella fase transitoria sarà possibile l'intervento edilizio diretto nei soli lotti interclusi di cui alla definizione del Regolamento Edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: a) lotto minimo mq 1.000 e massimo di mq 3.000; b) che la volumetria massima, non sia superiore a mc 600; c) che il progetto preveda la cessione, con atto d'obbligo di almeno un terzo della superficie del lotto interessato da destinare a parcheggi, verde pubblico strade e servizi; d) che in caso di ridotte dimensioni e disinteresse del Comune ad acquisire l'area di cui al punto 4, il richiedente si impegni a corrispondere a titolo di indennizzo per i maggiori costi di urbanizzazione una quota pari agli oneri concessori ex art.5 legge 10/77 (in pratica in questi casi si dovranno corrispondere oneri di urbanizzazione doppi, ovvero in proporzione in caso di ridotta acquisizione, entro il limite conseguente al punto 7 di cui appresso); e) che la recinzione sia arretrata rispetto al ciglio opposto di almeno ml 12,20 in caso che il lotto opposto sia edificato e di almeno ml 9,20 in caso che il lotto opposto sia ineditato, il tutto come prescritto nel regolamento edilizio. In tal caso il distacco verso strada del nuovo fabbricato potrà essere contenuto nel limite di tre metri. Le limitazioni di cui al punto d) dovranno essere adottate anche in caso di ampliamenti superiori al 25% del fabbricato esistente, quelle degli altri punti saranno cogenti in presenza di ampliamenti superiori al 50%. Per l'intera zona omogenea dovranno essere rispettati i seguenti parametri minimi: 1) indice di



fabbricabilità territoriale pari a 0,20 mc/mq; 2) indice di fabbricabilità fondiario max 0,30 mc/mq; 3) superficie coperta pari a 1/15 della superficie del lotto; 4) coperture a tetto; 5) sottotetti di altezza max pari a ml 2,50 e pendenza pari al 35%; 6) recinzioni di altezza max di ml 2,20 di cui solo ml 1,20 in muratura; 7) recinzioni arretrate ml 1,00 dal marciapiedi; 8) distacchi dai confini pari a ml 6,00; 9) distacchi di aggetti e cornicioni minimo ml 4,80; 10) distacchi del piano interrato dai confini minimo ml. 2,00; 11) pavimentazioni dei piazzali interni permeabili; 12) strade di nuova realizzazione larghe ml 6,00 oltre a marciapiedi sui due lati larghi ml 1,20 13) parcheggi e verde pubblico in ragione di 40 mq ogni 80 mc; 14) spazi per attività direzionali, turistico-ricettivo, commerciali, sportive e di servizio fino ad un massimo del 20% della superficie dei lotti di superficie maggiore di mq 5.000. Per tale motivo le indicazioni di tracciati viari, verde e servizi indicati in queste zone e nelle altre, hanno carattere indicativo in quanto la loro precisa ubicazione sarà individuata in sede di redazione dei piani attuativi; Gli incrementi di volume residenziali previsti per tali zone sono quelli riportati nella tabella allegata. Il volume delle attività non residenziali è quello indicato nella stessa tabella. Gli edifici esistenti potranno essere incrementati in ragione del 10% delle volumetrie legittime realizzate alla data di adozione del presente piano, nel rispetto dei distacchi sopra indicati ridotti in caso di impossibilità del 10%, per gli adeguamenti igienico-sanitari o di visitabilità e comunque non potrà superare il volume massimo di mc 100. La destinazione d'uso è quella d'abitazione: è consentita la destinazione commerciale ed attività a servizio della residenza nella misura del 20% della cubatura utile totale. La tipologia edilizia è libera. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria preesistente; nella ricostruzione l'altezza degli edifici non potrà comunque superare il numero di piani abitabili attualmente esistenti; potranno essere realizzati piani interrati, di ingombro pari al massimo ingombro della copertura dell'edificio, destinati a parcheggi a servizio della residenza. Per la Lottizzazione Le Ville di Nemi le aree sono edificabili in conformità alle norme stabilite dalla convenzione relativa anche se in contrasto con il presente Piano. L'intera zona omogenea B di completamento prevede un incremento volumetrico residenziale di mc 11.500 e di non residenziale o altre attività di mc 15.000.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 397/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Nemi (RM) - VIA DEL MOSCATO n.8, interno 3, piano T- 1°-2°-S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 875, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 8, Part. 875, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	153,80 mq
Stato conservativo:	L'edificio è stato realizzato a partire dal 1993, e si presenta, nel complesso, in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto della presente è in stato di manutenzione non ottimale, soprattutto per ciò che riguarda la presenza di infiltrazioni dalle coperture e da alcune pareti perimetrali, ed estesi fenomeni di condensa superficiale interna delle pareti, con formazione di muffe.		
Descrizione:	Appartamento, cantina e garage facenti parte di complesso abitativo composto da sei unità immobiliari a schiera articolati in piano terra e primo a destinazione residenziale un piano sottotetto destinato a lavatoio e stenditoio e da cantine e garages pertinenziali a ciascuna unità abitativa posti al piano seminterrato dell'edificio. Il complesso immobiliare è ubicato a Sud-Ovest del centro storico di Nemi, sul versante collinare che affaccia verso il lago, e fa parte di una zona di espansione residenziale composta prevalentemente da edifici in linea ed a schiera edificati verso la fine degli anni '90. L'area non è servita da attività commerciali o servizi essenziali posti nelle immediate vicinanze e non ha parcheggi pertinenziali esterni, cosicchè risulta difficile il parcheggio di autoveicoli supplementari al primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla proprietaria esecutata, che vi risiede stabilmente con il proprio nucleo familiare		

