

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Email : studiopennacchi@gmail.com



## TRIBUNALE DI VELLETRI

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE*



*promossa da :*

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**c/**

**\*\*\*OMISSIS\*\*\* e**

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***



**PERIZIA**

**R.G. 441/21**

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 441/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro



\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

2 di 13

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 441/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

3 di 13



## INCARICO

---

In data 16/12/2021, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Tuscolana n.29

## DESCRIZIONE

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) e presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di proprietà, in pari quota, degli esecutati Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e consiste in:

- Villetta sita in Artena (RM) Via Tuscolana n.29, censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 6 particella 729 subb. 1-2.

L'ingresso al lotto è direttamente da Via Tuscolana tramite un cancello carrabile in ferro, che porta nel giardino che circonda su tutti i lati la villetta. Il giardino ha una superficie di circa 1250 mq ed è recintato per tre lati con un muro a blocchi di cemento mentre, il lato Sud ha una recinzione con rete metallica.

La porta d'ingresso alla villetta si trova sul lato Est, rivolto verso Via Tuscolana, qui si accede ad una veranda e successivamente ad un disimpegno. Il Disimpegno distribuisce l'accesso al Soggiorno ed alla Cucina, ad un Bagno, al Vano Scala, per il collegamento al Piano Primo, e ad una Camera.

Nella Cucina si accede ad un locale caldaia, precedentemente accessibile solo dall'esterno.

Al Piano Primo, dal pianerottolo dalle scale interne, si accede verso l'esterno ad un terrazzo e, nella parte interna, ad un corridoio che distribuisce lo spazio del piano e permette l'accesso ad un bagno e a due camera, di cui una con un bagno ad uso esclusivo. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in grès porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Immergas" ed elementi radianti in alluminio. La stessa caldaia produce anche A.C.S. Sono presenti anche dei condizionatori tipo split-inverter.

Gli infissi, esternamente protetti da grate in ferro, sono in legno con vetro-camera. La copertura è in parte a falde, con rivestimento in tegole di laterizio, ed in parte a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con una zoccolatura in pietra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Tuscolana n.29

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

4 di 13



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con le seguenti proprietà:

- a Nord con proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*, salvo altri;
- ad Est distacco su Via Tuscolana;
- a Sud con proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*, salvo altri;
- ad Ovest distacco su Fosso Macere.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1250,00 mq	1250,00 mq	0,03	37,50 mq		T
Cantina	30,88 mq	40,15 mq	0,20	8,03 mq		S1
Terrazza	20,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq		1
Abitazione	186,89 mq	242,96 mq	1,00	242,96 mq		T - 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>292,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>292,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/10/2005	***OMISSIS*** per 1/2 ***OMISSIS*** per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 729, Sub. 1-2 Categoria A7

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

5 di 13

Dal <b>26/10/2005</b> al <b>10/01/2006</b>	***OMISSIS*** per 1/2 ***OMISSIS*** per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 729, Sub. 1-2 Categoria A7
Dal <b>10/01/2006</b> al <b>05/09/2022</b>	***OMISSIS*** per 1/2 ***OMISSIS*** per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 729, Sub. 1-2 Categoria A7

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.	
	6	729	1-2		A7	2	7,5	255 mq	716,58 €	S1 - T-1		

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto:

- L'accesso al locale tecnico, presente al piano terra, è possibile tramite la cucina mentre catastalmente è all'esterno;
- L'accesso al piano seminterrato, riportato catastalmente come proseguimento delle scale interne esistenti, è stato chiuso e spostato verso l'esterno;
- Catastalmente il civico dell'immobile non è presente, nell'atto di pignoramento è indicato il n.357 mentre attualmente il civico è il n.29.

## PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Artena (Rm): la documentazione inerente alla legittimità del fabbricato (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

## PATTI

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\* e dal \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato in fase di sopralluogo (Allegato n.5 - Verbale di sopralluogo).

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un buon stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria ad esclusione della cantina che è in evidente stato di degrado.

## PARTI COMUNI

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

6 di 13

Non sono presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stato possibile determinare l'esistenza di usi civici perchè al momento, presso il Comune di Artena ,non è presente un perito demaniale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura è realizzata con muratura portante in blocchetti di tufo, le fondazioni sono continue in muratura a sacco, come definito dalla relazione statica presente al Comune di Artena. La copertura è in parte a falde con rivestimento in tegole di laterizio ed in parte a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con una zoccolatura in pietra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\* e dal \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato in fase di sopralluogo (Allegato n.5 - Verbale di sopralluogo).

## 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.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. del Comune di Artena (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA E2 - Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Artena (Rm) sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile, quali:

- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 prot. n. 6085 P.E. n. 1345 a nome di \*\*\*OMISSIS\*\*\* del 29/04/86;
- Elaborato Grafico per Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 (Pratica Edilizia n. 1345);
- Contributi Concessione Versati;
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà;
- Perizia Giurata del 03/08/90;

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

7 di 13



- Certificato di Idoneità Statica del 11/08/90;
- Voltura Concessione Edilizia in Sanatoria a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\* del 18/12/95;
- Integrazione Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/95 del 26/11/97;
- Affrancazione Terreno del 24/05/05.

La pratica in oggetto è stata presentata in quanto tutto l'immobile è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo. La suddetta pratica non è stata completata e pertanto non è stato rilasciato alcun Permesso di Costruire in sanatoria. Si deve precisare che è presente una dichiarazione da parte del Dirigente del Comune di Artena che attesta la mancanza di vincoli ostatici al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

L'immobile risulta conforme ai documenti presenti in Comune, ad eccezione di:

1. Nella richiesta di legittimità edilizia, l'accesso al locale tecnico, presente al piano terra, è previsto dall'esterno mentre attualmente è tramite la cucina. Questa difformità deve essere eliminata in quanto non regolarizzabile perchè il locale tecnico non costituisce cubatura mentre, con accesso diretto dalla parte residenziale, come è attualmente, costituisce aumento di cubatura.
2. Nella richiesta di legittimità edilizia è previsto l'accesso al piano seminterrato tramite il proseguimento delle scale interne esistenti mentre attualmente questo passaggio è stato chiuso all'altezza del piano terra. Questa difformità, non avendo attualmente l'immobile una legittimità edilizia rilasciata, deve essere eliminata.

Nel giardino è presente una costruzione in muratura con tettoia adibita a zona cucina con forno e barbecue non regolare e pertanto deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi come da elaborati grafici presenti nella domanda di sanatoria presentata al Comune di Artena.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Villetta sita in Artena (RM) Via Tuscolana n.29, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 6 particella 729 subb. 1-2.

L'ingresso al lotto è direttamente da Via Tuscolana tramite un cancello carrabile in ferro, che porta nel giardino che circonda su tutti i lati la villetta. Il giardino ha una superficie di circa 1250 mq ed è recintato per tre lati con un muro a blocchi di cemento mentre, il lato Sud ha una recinzione con rete metallica.

La porta d'ingresso alla villetta si trova sul lato Est, rivolto verso Via Tuscolana, qui si accede ad una veranda e successivamente ad un disimpegno. Il Disimpegno distribuisce l'accesso al Soggiorno ed alla Cucina, ad un Bagno, al Vano Scala, per il collegamento al Piano Primo, e ad una Camera.

Nella Cucina si accede ad un locale caldaia, precedentemente accessibile solo dall'esterno.

Al Piano Primo, dal pianerottolo dalle scale interne, si accede verso l'esterno ad un terrazzo e, nella parte interna, ad un corridoio che distribuisce lo spazio del piano e permette l'accesso ad un bagno e a due camera, di cui una con un bagno ad uso esclusivo. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in grès porcellanato.

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

8 di 13

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Immergas" ed elementi radianti in alluminio. La stessa caldaia produce anche A.C.S. Sono presenti anche dei condizionatori tipo split-inverter. Gli infissi, esternamente protetti da grate in ferro, sono in legno con vetro-camera. La copertura è in parte a falde, con rivestimento in tegole di laterizio, ed in parte a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con una zoccolatura in pietra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STIMA SINTETICA

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 all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita. Il valore commerciale del bene dovrebbe essere determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021) sull'area in questione che è zona E1/Suburbana/TAGLIENTE-MACERE-COLUBRO-SAN NICOLA-MAIORANA-CASAL DI MONDO ottenendo pertanto i seguenti valori:  
Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1.000,00 e max: €/mq 1.400,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$  dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 1 (in quanto villino isolato)

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico/villino = 1

Valore normale = €/mq 1.000 + (€/mq 1.400 - €/mq 1.000) X (0 + 3 X 1) / 4 = €/mq 1.300,00

La superficie convenzionale del bene è pari a 292,24 mq

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

9 di 13



all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =0,95
  - Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,80
  - Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,40
  - Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
  - Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,60
  - Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,70
  - Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,60
- TOT = 0,86

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.300,00 X 0,86 = €/mq 1.118,00 arrotondato ad € 1.000,00

**Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.000,00 X 292,24 mq = € 292.240,00 arrotondato ad € 290.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentonovantamila/00cent).**

### STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2021):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 3,8 - V.max €/mq 5,3 = V.medio €/mq 4,55.

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 4,55 e pertanto si ha:

€/mq 4,55 x 292,24 mq = € 1.329,69 arrotondato ad € 1.100,00 valutando gli affitti della zona.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 13.200,00 x 0,70 = € 9.240,00

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 9.240,00 x 100 / 3,5 = € 264.000,00 arrotondato ad € 260.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentosessantamila/00cent).

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

**VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 290.000,00 + € 260.000,00) / 2 = € 275.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentosettantacinquemila/00cent).**

Si deve considerare che:

1. Si necessita di intervenire per il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto:
  - Deve essere demolita la costruzione esterna adibita a tettoia con cucina con forno e barbecue;
  - Deve essere chiusa, con muratura, la porta che unisce la cucina con il locale caldaia e ripristinata all'esterno;
  - Deve essere rimossa la copertura della scala che permette l'accesso al piano seminterrato nonché chiusa l'apertura all'esterno della stessa;
  - Carico del materiale di risulta, trasporto a discarica autorizzata e compenso alla discarica;

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

10 di 13

- Spese tecniche per presentazione pratica al Comune e direzione lavori (compreso di redazione documentale per completamento sanatoria).

In base all'esperienza del sottoscritto, si può affermare che per quanto sopra elencato le spese stimate da sostenere sono pari ad € 30.000,00,

2. Rendere agibile il piano seminterrato, attualmente chiuso e lasciato in stato di degrado:

In base all'esperienza del sottoscritto, si può affermare che per le spese stimate da sostenere per il ripristino della cantina possono essere parametrizzate in €/mq. 600,00 e pertanto si ha:

€/mq. 600,00 x 30,88 mq. = 18.528,00 arrotondati ad € 15.000,00

Pertanto si ha:

**VALORE DI MERCATO STIMATO DELL'IMMOBILE: (€ 275.000,00 - € 30.000,00 - € 15.000,00) = € 230.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentotrentamila/00cent).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Artena (RM) - Via Tuscolana n.29	292,24 mq	787,02 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
Valore di stima:					€ 230.000,00

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 16/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

11 di 13



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



**Bene N° 1** - Villetta sita in Artena (RM) Via Tuscolana n.29

L'ingresso al lotto è direttamente da Via Tuscolana tramite un cancello carrabile in ferro, che porta nel giardino che circonda su tutti i lati la villetta. Il giardino ha una superficie di circa 1250 mq ed è recintato per tre lati con un muro a blocchi di cemento mentre, il lato Sud ha una recinzione con rete metallica.

La porta d'ingresso alla villetta si trova sul lato Est, rivolto verso Via Tuscolana, qui si accede ad una veranda e successivamente ad un disimpegno. Il Disimpegno distribuisce l'accesso al Soggiorno ed alla Cucina, ad un Bagno, al Vano Scala, per il collegamento al Piano Primo, e ad una Camera.

Nella Cucina si accede ad un locale caldaia, precedentemente accessibile solo dall'esterno.

Al Piano Primo, dal pianerottolo dalle scale interne, si accede verso l'esterno ad un terrazzo e, nella parte interna, ad un corridoio che distribuisce lo spazio del piano e permette l'accesso ad un bagno e a due camera, di cui una con un bagno ad uso esclusivo. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in grès porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Immergas" ed elementi radianti in alluminio. La stessa caldaia produce anche A.C.S. Sono presenti anche dei condizionatori tipo split-inverter.

Gli infissi, esternamente protetti da grate in ferro, sono in legno con vetro-camera. La copertura è in parte a falde, con rivestimento in tegole di laterizio, ed in parte a terrazza. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con una zoccolatura in pietra.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 729, Sub. 1-2, Categoria A7

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Artena (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA E2 - Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR".



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

12 di 13



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 441/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Tuscolana n.29		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 729, Sub. 1-2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	320,32,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il villino si trova in un buon stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Villetta sita in Artena (RM) Via Tuscolana n.29, censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 6 particella 729 subb. 1-2. L'ingresso al lotto è direttamente da Via Tuscolana tramite un cancello carrabile in ferro, che porta nel giardino che circonda su tutti i lati la villetta. Il giardino ha una superficie di circa 1250 mq ed è recintato per tre lati con un muro a blocchi di cemento mentre, il lato Sud ha una recinzione con rete metallica. La porta d'ingresso alla villetta si trova sul lato Est, rivolto verso Via Tuscolana, qui si accedere ad una veranda e successivamente ad un disimpegno. Il Disimpegno distribuisce l'accesso al Soggiorno ed alla Cucina, ad un Bagno, al Vano Scala, per il collegamento al Piano Primo, e ad una Camera.</p> <p>Nella Cucina si accede ad un locale caldaia, precedentemente accessibile solo dall'esterno.</p> <p>Al Piano Primo, dal pianerottolo dalle scale interne, si accede verso l'esterno ad un terrazzo e, nella parte interna, ad un corridoio che distribuisce lo spazio del piano e permette l'accesso ad un bagno e a due camera, di cui una con un bagno ad uso esclusivo. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Immergas" ed elementi radianti in alluminio. La stessa caldaia produce anche A.C.S. Sono presenti anche dei condizionatori tipo split-inverter.</p> <p>Gli infissi, esternamente protetti da grate in ferro, sono in legno con vetro-camera. La copertura è in parte a falde, con rivestimento in tegole di laterizio, ed in parte a terrazza. Esternamente l'edificio è intonato e tinteggiato con una zoccolatura in pietra.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e dal ***OMISSIS*** come dichiarato in fase di sopralluogo (Allegato n.5 - Verbale di sopralluogo).		



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

13 di 13

