

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2020 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.700,00	11

All'udienza del 07/09/2021, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra

Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione categoria A/2; si trova a Pomezia (Rm) località Torvajonica, in via Svezia 58h; è l'int.4 al piano terra del fabbricato A di un edificio condominiale composto da due fabbricati speculari compiuti nel gennaio 2008. Con il sopralluogo d'ufficio del 21 settembre 2021 (cfr. verbale del sopralluogo e documentazione fotografica in allegato) si è constatato che l'appartamento, avente altezza utile di m.2,80, è composto da soggiorno/pranzo con parete attrezzata a cucina, due camere di cui una con un piccolo bagno all'interno, un bagno più grande, un piccolo giardino alla quota della strada, e uno spazio pavimentato a terrazzo alla quota della porta di ingresso al soggiorno; la porzione di terrazzo in corrispondenza della porta di ingresso al soggiorno è coperta dal solaio soprastante e costituisce una loggia/patio. Sul terrazzo esiste anche un armadio in muratura che contiene la caldaia. L'appartamento ha un accesso carrabile al civico 58h in corrispondenza del giardino esclusivo, una porzione di questo di fatto è un posto macchina; infatti nell'Atto di provenienza è specificato che all'interno del giardino di pertinenza esclusiva è ubicato il parcheggio per una autovettura. Esiste anche un ingresso pedonale in corrispondenza del passaggio comune che porta alla rampa di scale. L'esposizione è ad est, senza vista mare. Lo spazio esterno pavimentato a terrazzo e il giardino hanno una differenza di quota di circa cm.25 (cfr. documentazione fotografica in allegato). I servizi essenziali e le aree di parcheggio si trovano nel raggio di circa m.500.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale. Infatti nello stato di fatto esiste un volume aggiunto sul terrazzo in adiacenza al soggiorno e accessibile dal soggiorno stesso essendo stato realizzato un vano porta su quello che nella planimetria catastale è disegnato come muro continuo perimetrale lato nord. L'addizione consiste in una camera con un piccolo bagno e una piccola cabina armadio. Come già detto tali ambienti non sono disegnati nella planimetria catastale. Con riferimento alla pianta catastale, la realizzazione di detto volume ha comportato una diversa ubicazione dell'armadio in muratura che contiene la caldaia.

Inoltre all'interno dell'appartamento è stato eliminato il muro che nella planimetria catastale è disegnato a delimitare un ripostiglio che quindi nello stato di fatto non esiste.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa come si rileva nella Certificazione Notarile All.2 e nella Relazione preliminare del Professionista Delegato All.3.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis ****, nato ad _____ risulta avere la piena proprietà 1/1 del bene in argomento per Atto di compravendita 19/marzo/2008 trascritto il 7/4/2008 ai nn. _____ (Cfr. Atto di provenienza, allegato alla presente relazione).

CONFINI

Confini: appartamento sub 26, appartamento sub 28, chiostrina sub 3, via Svezia, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,80 m	terra
Giardino	36,00 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	terra
Terrazza	21,00 mq	21,00 mq	0,15	3,15 mq	0,00 m	terra
Loggia	15,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	terra
Posto macchina singola	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:	69,43 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,43 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è riportata nella visura storica per immobile allegata a questa relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1802	29		A2	3	3	55 mq	402,84 €	T	25

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sub 29 è abitazione di tipo civile al piano terra int.4.

Il sub 25 è terrazzo e giardino esclusivo dell'abitazione int.4.

L'identificazione del bene nell'Atto di Pignoramento corrisponde all'identificazione del bene nella Nota di Trascrizione (cfr. in allegato Nota di Trascrizione del pignoramento).

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale. Nello stato di fatto esiste un volume aggiunto sul terrazzo in adiacenza al soggiorno e accessibile dal soggiorno stesso essendo stato realizzato un vano porta su quello che nella planimetria catastale è disegnato come muro continuo perimetrale lato nord. L'addizione consiste in una camera con un piccolo bagno e una piccola cabina armadio. Tale volume è dotato di finestre; e non è disegnato nella planimetria catastale.

Inoltre all'interno dell'appartamento è stato eliminato il muro che nella planimetria catastale è disegnato a delimitare un ripostiglio che quindi nello stato di fatto non esiste.

PRECISAZIONI

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario: le pratiche e le opere necessarie ad ottenere la conformità edilizia/catastale (comprese le attestazioni/certificazioni di conformità), costo stimato min. E.2.300,00 salvo imprevisti; le pratiche e le opere necessarie all'adeguamento impianti, costo stimato min. E.300,00 salvo imprevisti; la redazione dell'APE, costo stimato min. E.400,00 salvo imprevisti.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio di cui è parte l'abitazione in argomento è stato costruito dall'agosto 2006 al gennaio 2008. Si tratta quindi di una costruzione relativamente recente. Lo stato conservativo del complesso edilizio e dell'appartamento è mediocre. Con il sopralluogo d'ufficio si è verificato che le due camere e i due bagni presentano evidenti macchie di condensa sul soffitto e sulle pareti. Alcune porzioni della facciata nord dell'edificio condominiale presentano macchie di umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui l'abitazione è parte è composto da due palazzine speculari realizzate con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. La finitura esterna delle facciate è in parte ad intonaco tinteggiato e in parte in cortina. I materiali costruttivi e i materiali di finitura sono di qualità medio/bassa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è abitato dal debitore con la propria famiglia: moglie e due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza ventennale è specificata nella Certificazione Notarile All.2 e nella Relazione del Professionista Delegato All.3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è specificato nella Certificazione Notarile e nella Relazione del Professionista Delegato (in allegato alla presente perizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in argomento risulta costruito con permesso di costruire numero 81 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 25/7/2006, pratica edilizia numero 7927 ottenuta in base a richiesta presentata l'11/4/2006 prot.n.29327 e successive integrazioni del 21 giugno 2006 protocollo numero 50691 e successive varianti eseguite con le D.I.A. presentate ai sensi del comma 2 art.22 del DL380/01 rispettivamente il 12 marzo 2007, il 25 giugno 2007, e il 9 gennaio 2008.

La comunicazione di Fine Lavori è stata presentata al Comune di Pomezia in data 21 gennaio 2008.

Il certificato di abitabilità è stato richiesto dalla Ditta costruttrice
2008.

in data 7 febbraio

Il prezzo stimato è al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario: per le pratiche e le opere necessarie ad ottenere e ad attestare la conformità edilizia/catastale min. E.2.300,00 salvo imprevisti; per le pratiche e le opere necessarie all'adeguamento impianti min. E.300,00 salvo imprevisti; per la redazione dell'APE min. E.400,00 salvo imprevisti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra. Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione categoria A/2; si trova a Pomezia (Rm) località Torvajonica, in via Svezia 58h; è l'int.4 al piano terra del fabbricato A di un edificio condominiale composto da due fabbricati speculari compiuti nel gennaio 2008. Con il sopralluogo d'ufficio del 21 settembre 2021 (cfr. verbale del sopralluogo e documentazione fotografica in allegato) si è constatato che l'appartamento, avente altezza utile di m.2,80, è composto da soggiorno/pranzo con parete attrezzata a cucina, due camere di cui una con un piccolo bagno all'interno, un bagno più grande, un piccolo giardino alla quota della strada, e uno spazio pavimentato a terrazzo alla quota della porta di ingresso al soggiorno; la porzione di terrazzo in corrispondenza della porta di ingresso al soggiorno è coperta dal solaio soprastante e costituisce una loggia/patio. Sul terrazzo esiste anche un armadio in muratura che contiene la caldaia. L'appartamento ha un accesso carrabile al civico 58h in corrispondenza del giardino esclusivo, una porzione di questo di fatto è un posto macchina; infatti nell'Atto di provenienza è specificato che all'interno del giardino di pertinenza esclusiva è ubicato il parcheggio per una autovettura. Esiste anche un ingresso pedonale in corrispondenza del passaggio comune che porta alla rampa di scale. L'esposizione è ad est, senza vista mare. Lo spazio esterno

pavimentato a terrazzo e il giardino hanno una differenza di quota di circa cm.25 (cfr. documentazione fotografica in allegato). I servizi essenziali e le aree di parcheggio si trovano nel raggio di circa m.500.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1802, Sub. 29, Categoria A2, Graffato 25

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

Valore di stima del bene: € 77.700,00

Il valore del bene nello stato di fatto attuale risulta di E.77.700,00; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Stima eseguita col procedimento "sintetico diretto" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Valore unitario medio di riferimento E./mq.1.250,00.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportato di conseguenza il correttivo al valore unitario medio di riferimento, il bene in oggetto si stima: E./mq.1.250,00 x 0,93 = E./mq.1.162,50.

E./mq.1.162,50 x mq.69,43 = E.80.712,00 in cifra tonda E.80.700,00.

A tale valore stimato si sottraggono le spese a carico dell'aggiudicatario: per le pratiche e le opere necessarie ad ottenere e ad attestare la conformità edilizia/catastale min. E.2.300,00 salvo imprevisti; per le pratiche e le opere necessarie all'adeguamento impianti min. E.300,00 salvo imprevisti; per la redazione dell'APE min. E.400,00 salvo imprevisti.

Quindi il valore del bene risulta: E.80.700,00 - E.2.300,00 - E.300,00 - E.400,00 = E.77.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra	69,43 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 77.700,00

Valore di stima: € 77.700,00

Valore finale di stima: € 77.700,00

Stima eseguita col procedimento "sintetico diretto" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale. Nello stato di fatto esiste un volume aggiunto sul terrazzo in adiacenza al soggiorno e accessibile dal soggiorno stesso essendo stato realizzato un vano porta su quello che nella planimetria catastale è disegnato come muro continuo perimetrale lato nord. L'addizione consiste in una camera con un piccolo bagno e una piccola cabina armadio. Tale volume è dotato di finestre; e

non è disegnato nella planimetria catastale.

Inoltre all'interno dell'appartamento è stato eliminato il muro che nella planimetria catastale è disegnato a delimitare un ripostiglio che quindi nello stato di fatto non esiste.

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.

Monte Porzio Catone, li 30/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale del sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione preliminare del Notaio Mariconda
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - dimostrazione grafica dei subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria catastale sub 25
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria catastale sub 29
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di Trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - fotografia A
- ✓ N° 12 Altri allegati - fotografia B
- ✓ N° 13 Altri allegati - fotografia C
- ✓ N° 14 Altri allegati - fotografia D

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra. Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione categoria A/2; si trova a Pomezia (Rm) località Torvajonica, in via Svezia 58h; è l'int.4 al piano terra del fabbricato A di un edificio condominiale composto da due fabbricati speculari compiuti nel gennaio 2008. Con il sopralluogo d'ufficio del 21 settembre 2021 (cfr. verbale del sopralluogo e documentazione fotografica in allegato) si è constatato che l'appartamento, avente altezza utile di m.2,80, è composto da soggiorno/pranzo con parete attrezzata a cucina, due camere di cui una con un piccolo bagno all'interno, un bagno più grande, un piccolo giardino alla quota della strada, e uno spazio pavimentato a terrazzo alla quota della porta di ingresso al soggiorno; la porzione di terrazzo in corrispondenza della porta di ingresso al soggiorno è coperta dal solaio soprastante e costituisce una loggia/patio. Sul terrazzo esiste anche un armadio in muratura che contiene la caldaia. L'appartamento ha un accesso carrabile al civico 58h in corrispondenza del giardino esclusivo, una porzione di questo di fatto è un posto macchina; infatti nell'Atto di provenienza è specificato che all'interno del giardino di pertinenza esclusiva è ubicato il parcheggio per una autovettura. Esiste anche un ingresso pedonale in corrispondenza del passaggio comune che porta alla rampa di scale. L'esposizione è ad est, senza vista mare. Lo spazio esterno pavimentato a terrazzo e il giardino hanno una differenza di quota di circa cm.25 (cfr. documentazione fotografica in allegato). I servizi essenziali e le aree di parcheggio si trovano nel raggio di circa m.500. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1802, Sub. 29, Categoria A2, Graffato 25. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 77.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2020 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.700,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA SVEZIA, 58/h, edificio A, interno 4, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1802, Sub. 29, Categoria A2, Graffato 25	Superficie	69,43 mq
Stato conservativo:	Il complesso edilizio di cui è parte l'abitazione in argomento è stato costruito dall'agosto 2006 al gennaio 2008. Si tratta quindi di una costruzione relativamente recente. Lo stato conservativo del complesso edilizio e dell'appartamento è mediocre. Con il sopralluogo d'ufficio si è verificato che le due camere e i due bagni presentano evidenti macchie di condensa sul soffitto e sulle pareti. Alcune porzioni della facciata nord dell'edificio condominiale presentano macchie di umidità.		
Descrizione:	Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione categoria A/2; si trova a Pomezia (Rm) località Torvajonica, in via Svezia 58h; è l'int.4 al piano terra del fabbricato A di un edificio condominiale composto da due fabbricati speculari compiuti nel gennaio 2008. Con il sopralluogo d'ufficio del 21 settembre 2021 (cfr. verbale del sopralluogo e documentazione fotografica in allegato) si è constatato che l'appartamento, avente altezza utile di m.2,80, è composto da soggiorno/pranzo con parete attrezzata a cucina, due camere di cui una con un piccolo bagno all'interno, un bagno più grande, un piccolo giardino alla quota della strada, e uno spazio pavimentato a terrazzo alla quota della porta di ingresso al soggiorno; la porzione di terrazzo in corrispondenza della porta di ingresso al soggiorno è coperta dal solaio soprastante e costituisce una loggia/patio. Sul terrazzo esiste anche un armadio in muratura che contiene la caldaia. L'appartamento ha un accesso carrabile al civico 58h in corrispondenza del giardino esclusivo, una porzione di questo di fatto è un posto macchina; infatti nell'Atto di provenienza è specificato che all'interno del giardino di pertinenza esclusiva è ubicato il parcheggio per una autovettura. Esiste anche un ingresso pedonale in corrispondenza del passaggio comune che porta alla rampa di scale. L'esposizione è ad est, senza vista mare. Lo spazio esterno pavimentato a terrazzo e il giardino hanno una differenza di quota di circa cm.25 (cfr. documentazione fotografica in allegato). I servizi essenziali e le aree di parcheggio si trovano nel raggio di circa m.500.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è abitato dal debitore con la propria famiglia: moglie e due figli minori.		