

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
216/2023

Contro

Esecutata

Residente in Nettuno (RM) Via Passo della Cisa Civ.10

Proprietario attuale dell'immobile

Residente in Nettuno (RM) Via Passo della Cisa Civ.10



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico.....	10
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà	
2. Visura catastale	
3. Planimetria catastale	
4. Accesso Atti Comune di Nettuno Concessioni edilizie e grafico	
5. Estratto di mappa catastale	
6. Documentazione Condominiale	
7. Documentazione Fotografica	
8. Valutazione mercato immobiliare	
9. Planimetria quotata	
10. Notifica parte eseguita	

INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it, Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito in data 26/09/2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

Porzione di villino facente parte di bifamiliare, articolata su tre livelli piano seminterrato - piano terra e primo sottotetto, con area pertinenziale esclusiva avente accesso da Via Passo della Cisa civ.10.

DESCRIZIONE

--Porzione di villino posta al piano seminterrato, terra e primo con area di pertinenza esclusiva annessa. Al momento del sopralluogo abitata dall'esecutata, in buono stato di conservazione composta da: cucina, soggiorno, bagno ed area pertinenziale al piano seminterrato, tre camere da letto, bagno, terrazzo veranda al piano terra e locale sottotetto con bagno al piano primo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**

Porzione di villino facente parte di bifamiliare, articolata su tre livelli piano seminterrato - piano terra e primo sottotetto, con area pertinenziale esclusiva avente accesso da Via Passo della Cisa civ.10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato [REDACTED] non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di 1/1 all'esecutata Sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto con atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] Rep.37926 del 12/06/2006.

Confini

Immobile confina con Via Passo della Cisa, Prop. [REDACTED] aventi causa, porzione di villino distinta con il sub.5-3, salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,651 mq	mq 112,50	1,00	112,50 mq	2,60	S1
Abitazione	60,66 mq	mq 82,50	1,00	82,50 mq	2,70	T
Sototetto	28,00 mq	mq 31,00	0,35	10,85 mq	2,30	Sototetto
Terrazzo- Vertanda-Terrazzino	25,21 mq	25,21 mq	0,35	8,82 mq		T-1
Area	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		T
Area	460 mq	460,00 mq	0,04	18,40 mq		
Totale superficie convenzionale:				235,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,57 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale Attuale dal 12/06/2006	[REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg.10 Part.546 sub.2-4
Dal 23/06/1992 al 12/06/2006	[REDACTED] NATA L. [REDACTED] Diritto di: PROPRIETA'	Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.546 sub.2-4
Dal 27/11/1990 al 23/06/1992	[REDACTED] NATA L. [REDACTED] Diritto di: PROPRIETA'	Catasto Terreni Fg. 10 Part.214

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	546	2-4		A/7	3	9,00	236,00	1440,91	S1- T-1	

Corrispondenza catastale

I dati attuali riportati nell'impianto meccanografico catastale coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione non è conforme allo stato attuale, in quanto una porzione al piano terra e al piano seminterrato ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre al piano seminterrato è stata ridotta l'altezza interna. Non si è proceduto alla variazione catastale in quanto si procederà successivamente l'incanto a formalizzare pratica edilizia consistente nella Comunicazione inizio lavori a sanatoria di cui al paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Immobile è in buono stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di persiana ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico e termoautonomo con camino termico e caldaia a gas attualmente non in uso.

Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche in più parti delle cornici in aggetto del tetto ed inoltre si evidenziano infiltrazioni di risalita al piano seminterrato.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni, il pozzo di attingimento dell'acqua in comune con il villino confinante Sub.5-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal titolo di proprietà a firma del Notaio Scattone non risultano servitù ad eccezione di quanto sopra descritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di villino facente parte di bifamiliare edificato interamente in muratura e calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi risiede l'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- atto di compravendita del 16 marzo 2006 a firma del i Notaio [REDACTED] rep. n. 154784, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 21.03.2006 al numero 8755 di formalità.

--atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] del 22.05.1990, rep. n. 250936 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 23 giugno 1990 al numero. 17623 di formalità.

- ATTO COMPRAVENDITA REP. 37926 A FIRMA DEL NOTAIO [REDACTED] DEL 12/06/2006

- ATTO NOTAIO [REDACTED] REP. 32514 A FIRMA DE NOTAIO [REDACTED] DEL 27/11/1990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 17/06/2006 - Registro Particolare 10606 Registro Generale 40147
- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37927/10848 del 12/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 30/03/2023 - Registro Particolare 12163 Registro Generale 17993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1237 del 23/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/06/2023 - Registro Particolare 23728 Registro Generale 33677
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2764 del 15/05/2023
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove ricade l'immobile è destinata a Zona "S1 C", al momento non edificabile in quanto la volumetria realizzata ha saturato la potenzialità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Nettuno è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è realizzato con Concessione edilizia n.68 dell'08/04/1961 e successiva concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 326/2003 n. 398 del 27/09/2005.

Nella consultazione del fascicolo edilizio si è proceduto ad estrarre copia della due concessioni e relative grafici, risulta essere stata presentata richiesta di agibilità in data 4/11/2005 che lo scrivente non ha potuto verificare in quanto non presente nel fascicolo consultato

Da riscontro effettuato sono state rilevate le seguenti difformità:

Difficoltà riscontrate dal progetto allegato alla licenza edilizia:

- 1) Diversa distribuzione spazi interni al piano seminterrato e piano terra
- 2) Realizzazione della piscina su area cortilizia.

Date le motivazioni di cui sopra e da informazioni acquisite presso il Comune di Nettuno le difficoltà riscontrate al punto uno possono essere sanate con C.I.L.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Nettuno (RM).

La difficoltà di cui al punto due può essere sanata con S.C.I.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Nettuno (RM) e sez. Antisismica Regione Lazio (ex genio civile)

Per quanto sopra descritto dovranno essere sostenute le seguenti spese presunte che potranno essere oggetto di variazioni e maggiorazioni e di eventuali spese aggiuntive:

C.I.L.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

- 1) Spese tecniche e diritti comunali presunte euro. 1'500,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)
- 2) Spese per denuncia di variazione catastale presunte euro. 600,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)

S.C.I.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

- 1) Spese tecniche e diritti comunali presunte euro. 1'500,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)
- 2) Spese per denuncia di variazione catastale presunte euro. 600,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)
- 4) Spese tecniche per pratica Regione Lazio Sez. Antisismica Euro. 1'800,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)

Per quanto citato non è garantita la legittimazione urbanistica ed edilizia delle opere realizzate di cui sopra.

Si precisa inoltre che l'altezza interna al piano seminterrato (h. 2,60) inferiore dallo stato di Progetto (h. 2,70) non consente il rilascio dell'agibilità in quanto non conforme alla normative attualmente in essere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte di Consorzio denominato "Consorzio Cioccati" costituito il 22/09/1968 le cui condizioni sono riportate nell'allegato atto di costituzione.

Da quanto comunicato e certificate dall'amministratore risulta un debito a saldo del 21/01/2024 pari ad Euro. 53,81.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
- Bene N° 1** Porzione di villino facente parte di bifamiliare, articolata su tre livelli piano seminterrato - piano terra e primo sottotetto, con area pertinenziale esclusiva avente accesso da Via Passo della Cisa civ.10.
- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indicano un valore mnimo di euro. 1'150,00 ed euro. 1'700,0000, data la zona ove è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive, le condizioni riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene di applicare il valore medio e di decurtare tale valore del 20%:

$$1'150,00 + 1'700,00 = \text{Euro. } 1'425,00 \times 0,80 \text{ al m}^2 = \text{euro } 1'140,00$$

Considerando le condizioni

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	235,57 mq	1'140,00 €/mq	€ 268'549,80	100,00	€ 268'549,80
Valore di stima:					€ 268'549,80

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitomi dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per la certificazione energetica (certificato APE) si ritiene di procedere alla redazione al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, con l'aggiornamento della certificazione dell'impianto e caldaia obbligatoria.

Velletri. 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lambiase Gianluca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** Porzione di villino facente parte di bifamiliare, articolata su tre livelli piano seminterrato - piano terra e primo sottotetto, con area pertinenziale esclusiva avente accesso da Via Passo della Cisa civ.10. Valore di Stima Immobile Euro € 268'549,80

Da detrarre:

Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive,
di cui al paragrafo regolarità edilizia Euro 8'000,00

Debiti Condominiali Euro. 53,81

Prezzo base d'asta. Euro 260'495,99

N.B. per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere la perizia di stima di cui sopra, con maggior attenzione alla risposta sulla regolarità edilizia, si precisa che per l'eventuale regolarizzazione potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di villino			
Ubicazione:	Comune di Nettuno (RM) Via Passo della Cisa Civ.10		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	100 %
	[REDACTED]		
Tipologia immobile:	Porzione di Villino facente parte di bifamiliare, sito in territorio del Comune di Nettuno (RM) Distinto in catasto Fabbricati - Fg. 10 part.546 sub- 2-4 graffiati	Superficie	235,57 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico, termoa autonomo.		
Descrizione:	Porzione di villino posta al piano seminterrato, terra e primo con area di pertinenza esclusiva annessa, al momento del sopralluogo abitata dall'esecutata, in buono stato di conservazione composta da: cucina, soggiorno, bagno ed area pertinenziale al piano seminterrato, tre camere da letto, bagno, terrazzo veranda al piano terra e locale sottotetto con bagno al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		