

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 183.700,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 29/08/2024, il sottoscritto Ing. Nardini Leonardo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email leonardo.nardini@giallo.it, PEC leonardo.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 3408027022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125



DESCRIZIONE



Villa sita a circa 4 km dal centro di Velletri con annessa cantina al piano seminterrato, corte esterna e accesso carrabile da via Colle Caldara 125.

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** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento del 20/06/2024 depositato in atti;
- certificato notarile depositato in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatti dal Notaio Giulia Barbagallo in merito alle suindicate procedure esecutive depositato in atti;
- Relazione dell'Avv. Alessandra Ciccotti depositata in atti;



TITOLARITÀ

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



CONFINI

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

Si rende noto che i confini con i sub.201-194-1024 non risultano materializzati sul posto e per tale motivo il fabbricato oggetto di esecuzione potrebbe sconfinare nel sub. 194. Si resta pertanto a disposizione per eventuali ulteriori accertamenti topografici se necessari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,83 mq	169,21 mq	1	169,21 mq		P.T
Cantina	47,78 mq	52,55 mq	0,30	15,76 mq		P.S1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq		P.T
Porticato	31,39 mq	31,39 mq	0,30	9,42 mq		P.T
Corte/giardino	1140,00 mq	1140,00 mq	0,05	57,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				255,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio pignorato è composto da:

- abitazione al piano terra con due ingressi, un soggiorno/pranzo/angolo cottura, un soggiorno, una cucina, due bagni, due ripostigli, due disimpegni e tre camere da letto per un totale di 153,83 mq ;
- piano seminterrato composto da angolo cottura, due bagni e due cantine per un totale di 47,78 mq;
- balcone di 15,00 mq;
- due porticati per un totale di 31,95 mq;
- corte esclusiva/giardino sub.1025 e sub.1022 per un totale di 1140,00 mq.

Si rende noto che il fabbricato catastalmente e urbanisticamente risulta essere un'unica unità immobiliare, mentre di fatto risulta diviso in due unità immobiliari non regolarmente costituite. L'unità immobiliare denominata "a" sul grafico allegato risulta in uso alla parte esecutata mentre l'unità immobiliare denominata "b" risulta in uso a terzi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 03/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 1022 Qualità Vigneto
Dal 20/12/1990 al 03/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2 Categoria A7
Dal 03/03/2006 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 1022 Qualità Vigneto
Dal 03/03/2006 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2 Categoria A7
Dal 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 1022 Qualità Vigneto
Dal 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2 Categoria A7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1025	1-2		A7	2	7,5		639,12 €		

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	1022				Vigneto	3		1,13 €	0,83 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata in Catasto Fabbricati (vedasi allegato) ed il rilievo dello stato dei luoghi rilevato risultano le seguenti difformità:

- diverse nuove aperture;

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- suddivisione in due unità immobiliari distinte non collegate tra loro e aventi due ingressi;
- realizzazione in ampliamento di tre camere da letto.

Il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi allegato).



PRECISAZIONI

Si rende noto quanto riportato nella Relazione Preliminare dall'avvocato Alessandra Ciccotti: "Si evidenzia altresì che con scrittura privata autentica dal Notaio Capecelatro del 14/04/2009 trascritta il 20/04/2009 al n. 1477 di formalità, la sig.ra **** Omissis **** accordava ai confinanti di poter costruire un fabbricato a una distanza dal confine del terreno di sua proprietà inferiore a quella stabilita dal P.R.G. di Velletri dell'epoca, pertanto la parte eseguita costituiva a carico del terreno di sua proprietà perpetua servitù per consentire ai confinanti di costruire e mantenere sul loro terreno un fabbricato che fosse distante dal confine del fondo servente almeno m. 1,90. Quindi a fronte della costituita servitù qualsiasi fabbricato o opera che la sig.ra **** Omissis **** realizzerà sul suo terreno, dovrà essere arretrato rispetto al confine con il fondo dominante in modo da rispettare la distanza minima tra fabbricati prevista dal P.R.G. di Velletri".

Si rende noto inoltre che il fabbricato catastalmente e urbanisticamente risulta essere un'unica unità immobiliare, mentre di fatto risulta diviso in due unità immobiliari non regolarmente costituite. L'unità immobiliare denominata "a" sul grafico allegato risulta in uso alla parte eseguita mentre l'unità immobiliare denominata "b" risulta in uso a terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in discreto stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti presenti nella Pratica Edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalla lettura dell'Atto di proprietà dell'esecutata non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

Si rende inoltre noto quanto riportato nella Relazione Preliminare dall'avvocato Alessandra Ciccotti: "Si evidenzia altresì che con scrittura privata autentica dal Notaio Capecelatro del 14/04/2009 trascritta il 20/04/2009 al n. 1477 di formalità, la sig.ra **** Omissis **** accordava ai confinanti di poter costruire un fabbricato a una distanza dal confine del terreno di sua proprietà inferiore a quella stabilita dal P.R.G. di Velletri dell'epoca, pertanto la parte eseguita costituiva a carico del terreno di sua proprietà perpetua servitù per consentire ai confinanti di costruire e mantenere sul loro terreno un fabbricato che fosse distante dal confine del fondo servente almeno m. 1,90. Quindi a fronte della costituita servitù qualsiasi fabbricato o opera che la sig.ra **** Omissis **** realizzerà sul suo terreno, dovrà essere arretrato rispetto al confine con il fondo dominante in modo da rispettare la distanza minima tra fabbricati prevista dal P.R.G. di Velletri".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato di cui risulta realizzato con struttura portante in muratura con copertura a falde, tramezzature interne in laterizi.

Pareti e pavimenti interni:

- Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, il bagno e la cucina risultano parzialmente rivestiti;
- Pavimentazione presente in tutti i vani.

Infissi:

- Portoni d'ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno;
- finestre e porta finestre dotate di inferiate e persiane in ferro;

Parti esterne:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- balcone con pavimentazione e parapetto in ferro;
- porticati esterni realizzati con copertura in legno;
- corte esterna parzialmente pavimentata;
- muretti esterni in mattoni di cemento;
- cancello di ingresso carrabile in ferro;

Impianti:

- impianto elettrico funzionante con doppia utenza in quanto di fatto l'immobile risulta diviso in due unità separate;
- Serbatoio del Gas esterno;
- Sono presenti due impianti di riscaldamento a caldaia in quanto di fatto l'immobile risulta diviso in due unità separate;
- condizionatore funzionante a servizio del soggiorno dell'unità "a";
- impianto idrico funzionante con utenza privata in comune per le due unità, dotato di sistema di raccolta;
- impianto di fognatura con fossa IMHOFF e subirrigazione;

STATO DI OCCUPAZIONE

Si rende noto che il fabbricato catastalmente e urbanisticamente risulta essere un'unica unità immobiliare, mentre di fatto risulta diviso in due unità immobiliari non regolarmente costituite. L'unità immobiliare denominata "a" sul grafico allegato risulta in uso alla parte esecutata mentre l'unità immobiliare denominata "b" risulta in uso a terzi.

Nello specifico l'unità immobiliare "a" risulta essere occupato dall'Esecutata **** Omissis ****, oltre che dal Sig.re **** Omissis **** e la loro figlia minorenni. l'unità immobiliare "b" risulta occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig.re **** Omissis **** (genitori dell'esecutata) il tutto come dichiarato dall'esecutata nel verbale di sopralluogo del 26/09/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rimanda al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Aldo già in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2009
Reg. gen. 2573 - Reg. part. 718
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 31/07/2024
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 3340
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di P.R.G. L (recupero urbanistico) e risulta ricadere nel vincolo paesaggistico. L'immobile in oggetto presenta difformità dallo stato assentito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Velletri, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 118 del 02.04.2007 pratica di sanatoria n. 6583 pratica edilizia n. 74/2007;
- Autorizzazione allo scarico n. 62 del 20.08.2008 pratica edilizia n. 74/2008.

Dalla suddetta documentazione reperita ed in particolare dal grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria l'immobile non risulta conforme in quanto risultano le seguenti difformità:

- diverse nuove aperture su muratura portante;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- suddivisione in due unità immobiliari distinte non collegate tra loro e aventi due ingressi;
- realizzazione in ampliamento di tre camere da letto;
- diversa altezza interna del locale cantina rispetto al grafico allegato al PdC in sanatoria.

Di tali difformità riscontrate alcune potranno essere ripristinate allo stato assentito di progetto, ma alcune, come per esempio quelle che interessano la struttura non potranno essere ripristinate; potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 96 del suddetto D.P.R. visto l'accertamento di violazione di natura strutturale, con relativo adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Precisando che gli organi competenti dovranno valutare sia la fattibilità di dette pratiche edilizie, che il calcolo degli oneri, dei diritti di segreteria e d'istruttoria, che al momento non sono quantificabili; come al momento non sono valutabili le spese di adeguamento sismico necessarie. Per le sopraindicate ragioni si è deciso di decurtare il valore di stima del 20 %.

L'immobile non è munito di certificazione energetica A.P.E. Non è stato possibile redigerla vista la mancanza del libretto d'impianto e manutenzione periodica del sistema di riscaldamento/raffrescamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125
Villa sita a circa 4 km dal centro di Velletri con annessa cantina al piano seminterrato, corte esterna e accesso carrabile da via Colle Caldara 125.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1022, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 229.626,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è

applicato, prima dell'inserimento una decurtazione in percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
Agenzie immobiliari	790,00	1260,00	1025,00
OMI	900,00	1350,00	1125,00

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile e la posizione, si ritiene congruo valutare come valore unitario 900,00 €/mq.

A tale importo si è deciso di decurtare il valore di stima del 20 % in quanto alcune difformità riscontrate potranno essere ripristinate allo stato assentito di progetto, ma alcune, come per esempio quelle che interessano la struttura non potranno essere ripristinate; potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 96 del suddetto D.P.R. visto l'accertamento di violazione di natura strutturale, con relativo adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Precisando che gli organi competenti dovranno valutare sia la fattibilità di dette pratiche edilizie, che il calcolo degli oneri, dei diritti di segreteria e d'istruttoria, che al momento non sono quantificabili; come al momento non sono valutabili le spese di adeguamento sismico necessarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125	255,14 mq	900,00 €/mq	€ 229.626,00	100,00%	€ 229.626,00
				Valore di stima:	€ 229.626,00

Valore di stima: € 229.626,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per difformità edilizia	20,00	%

A tale importo si è deciso di decurtare il valore di stima del 20 % in quanto alcune difformità riscontrate potranno essere ripristinate allo stato assentito di progetto, ma alcune, come per esempio quelle che interessano la struttura non potranno essere ripristinate; potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 96 del suddetto D.P.R. visto l'accertamento di violazione di natura strutturale, con relativo adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Precisando che gli organi competenti dovranno valutare sia la fattibilità di dette pratiche edilizie, che il calcolo degli oneri, dei diritti di segreteria e d'istruttoria, che al momento non sono quantificabili; come al momento non sono valutabili le spese di adeguamento sismico necessarie.

Valore finale di stima: € 183.700,00

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 04/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nardini Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Avviso sopralluogo
- ✓ 2. Verbale accesso 16.09.24
- ✓ 3. Verbale accesso 26.09.24
- ✓ 4. Atto di acquisto
- ✓ 5. Estratto di mappa
- ✓ 6. Planimetria Catastale
- ✓ 7. Visura storica f.48 p.1022
- ✓ 8. Visura storica f.48 p.1025
- ✓ 9. Protocollazione richiesta accesso atti
- ✓ 10. PdC in sanatoria
- ✓ 11. Grafico allegato al PdC in sanatoria
- ✓ 12. Autorizzazione allo scarico
- ✓ 13. Grafico allegato alla Autorizzazione allo scarico
- ✓ 14. Grafico planimetrie stato attuale
- ✓ 15. Documentazione fotografica
- ✓ 16. Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125
Villa sita a circa 4 km dal centro di Velletri con annessa cantina al piano seminterrato, corte esterna e accesso carrabile da via Colle Caldara 125.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1022, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2, Categoria A7
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona di P.R.G. L (recupero urbanistico) e risulta ricadere nel vincolo paesaggistico. L'immobile in oggetto presenta difformità dallo stato assentito.

Prezzo base d'asta: € 183.700,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.700,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Colle Caldara 125		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1022, Qualità Vigneto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1025, Sub. 1-2, Categoria A7	Superficie	255,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Villa sita a circa 4 km dal centro di Velletri con annessa cantina al piano seminterrato, corte esterna e accesso carrabile da via Colle Caldara 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2009
Reg. gen. 2573 - Reg. part. 718
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 31/07/2024
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 3340
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura