

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Testa Leopoldo, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.037,60	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Geom. Testa Leopoldo, con studio in Via Della Liberazione, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geo.l.testa@gmail.com, PEC leopoldo.testa@geopec.it, Tel. 333 2483828, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°32'45.2"N 12°34'56.2"E)

Porzione di villino di mq 66 circa e balcone di mq 3 circa, composto da Cucina abitabile, soggiorno, camera e bagno. Condivide una corte giardinata di circa 3000 mq con altre due unità immobiliari.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

COME INDICATO DALLA RELAZIONE PRELIMINARE IN ATTI

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)

CONFINI

L'appartamento confina a sud con il sub 505 (abitazione) e per i restanti tre lati con sub 507 BCNC corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	56,14 mq	66,86 mq	1	66,86 mq	3,25 m	T
Balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,40	1,28 mq	3,25 m	T
Corte comune	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nello stato di fatto è unito all'appartamento confinante sub. 505 formando di fatto un'unica unità abitativa. Successivamente dovranno essere eseguite le opere di frazionamento sia murarie che impiantistiche. E' presente una corte comune con altre due unità immobiliari di circa 3000 mq pertanto se ne valuterà la quota di 1/3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure storiche allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	57	371	506		A7	3	ASTE GIUDIZIARIE®	4	67 mq	537,12 €	T	
-------------------	----	-----	-----	--	----	---	-------------------	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nello stato di fatto l'unità è unita a quella adiacente, inoltre è stata chiusa una finestra Lato Nord, pertanto non vi è corrispondenza catastale. Non si esegue variazione catastale in quanto la futura proprietà dovrà eseguire le opere di frazionamento ed avrà la facoltà di riaprire la finestra.

PRECISAZIONI

Data la acclarata falsità della CILA prot. 97668 del 18/12/2020 riportata sia nell'atto del sub 505 (confinante) che del sub 506 (esecutato) si rimette al Giudice (o suo delegato) le considerazioni sulla validità degli atti di provenienza.

Si precisa di aver effettuato la richiesta di esistenza contratti presso l'Agenzia delle Entrate, la quale ha fornito in data 24/09/2024 contratto di Locazione 2023/3T/4022, il quale risultava scaduto in data 19/09/2024.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di lavori per il frazionamento immobiliare.

PARTI COMUNI

La porzione di villino ha in comune con altre due unità immobiliari (intestate a terzi) una corte giardinata di circa 3000 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili
Esposizione: Est, Nord, Ovest
Altezza interna utile: 3.25 - 3.20 ml
Str. verticali: muratura portante
Solai: in laterocemento
Copertura: a terrazza
Manto di copertura: gres
Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate
Pavimentazione interna: gres ceramicato
Infissi esterni ed interni: in pvc con grate in ferro
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esistenti e funzionanti

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente l'immobile risulta non occupato dalla proprietaria in quanto fuso di fatto con l'unità adiacente e quindi occupato per intero dalla proprietaria confinante **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1997 al 09/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Pelosi	07/07/1997	56609	8550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/07/1997	23931	15452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2012 al 13/02/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fenocchio	10/09/2012	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/09/2012	42035	29691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	10/09/2012	3974	9990		
Dal 13/02/2017 al 23/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	13/12/2017	30314	22357
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/02/2017	7047	4708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampietro Fernando Rosario	23/06/2021	21410	16648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/06/2021	35767	25707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si precisa che a seguito della Successione del 10/09/2012 è stata eseguita relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar D'ALESSANDRO LUIGI del 13/02/2017, rep. 30314/22357, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addì 16/02/2017 ai nn.7046/4707 con la quale ricevono la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 16/02/2017
Reg. gen. 7048 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Luigi D'Alessandro
Data: 13/02/2017
N° repertorio: 30315
N° raccolta: 22358

Note: La presente iscrizione è riferita all'immobile predecessore (sub 502). Nell'atto di acquisto della esecutata viene dichiarato che la residua parte del mutuo è stata estinta in data 09/06/2021 e che l'istituto di credito avrebbe proceduto alla cancellazione ai sensi dell'art. 40bis TUB D.Lgs 385/193.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 25/06/2021
Reg. gen. 35768 - Reg. part. 5737
Quota: 1/1

Importo: € 217.023,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 108.511,92
Rogante: Notaio Giampietro Fernando Rosario
Data: 23/06/2021
N° repertorio: 21411
N° raccolta: 16649

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 07/08/2024
Reg. gen. 45977 - Reg. part. 34027
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che l'iscrizione del 2017 è riferita all'immobile predecessore (sub 502). Nell'atto di acquisto della esecutata viene dichiarato che la residua parte del mutuo è stata estinta in data 09/06/2021 e che l'istituto di credito avrebbe proceduto alla cancellazione ai sensi dell'art. 40bis TUB D.Lgs 385/193.

Precedentemente all'acquisto l'immobile sub 502 è stato frazionato e il giorno 09/06/2021 il sub 505 è stato venduto alla sig.ra **** Omissis ****. Nell'atto del sub 505, all'articolo sesto, è indicato che "il debito residuo viene estinto con parte del ricavato della presente vendita, la cui cancellazione dell'ipoteca seguirà a cura dello stesso istituto di credito, ai sensi dell'art. 40bis TUB D.Lgs 385/193."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 in esecuzione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.613/10-86 del 12/08/2010
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.178/10-04 del 21/09/2010 prot. 44434
- Domanda di Agibilità prot. 22268 pratica 120/2012 del 05/04/2012 e Attestazione silenzio assenso del 10/05/2012

- CILA protocollo 97668 del 18/12/2020 (Dichiarata in atto) e fornita in copia dalla confinante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

I titoli in sanatoria sono stati reperiti presso l'amministrazione Comunale e risultano conformi per sagome e volumetrie.

Per la pratica di agibilità, l'ufficio preposto, ha rilasciato certificato di momentanea irreperibilità prot.64845 del 29/01/2025.

Dall'ultimo progetto reperito si evince la chiusura senza autorizzazione di una finestra lato nord.

La CILA protocollo 97668 del 18/12/2020 dichiarata in atto risulta essere falsa, in quanto l'amministrazione ha rilasciato certificato della inesistenza di tale protocollo con certificato prot.64845 del 29/01/2025.

Lo scrivente, per accertare quanto descritto, ha contattato il tecnico firmatario della pratica **** Omissis **** il quale ha comunicato via pec in data 13/01/2025 quanto segue:

"Con la presente Le comunico che il documento file "CILA Alciati.pdf" per il quale mi ha chiesto informazioni non è stato da me redatto, né sottoscritto, né presentato al comune di Ardea.

Dopo un'attenta analisi emerge che alcune parti del suddetto file pdf coincidono con una CILA in sanatoria da me correttamente presentata tramite PEC e con firma digitale in data 07/12/2020 e avente protocollo n. 56750 del 09-12-2020."

Lo stesso tecnico con pec del 15/01/2025 ha comunicato di aver presentato denuncia presso la Questura di Roma (si allega corrispondenza pec)

Premesso quanto sopra l'immobile risulta regolare per quanto riguarda le superfici e le volumetrie totali ma risulta privo della pratica di frazionamento da una a due unità, pertanto dovrà essere presentata SCIA in sanatoria per il frazionamento e per la chiusura della finestra lato nord.

Dovranno, inoltre essere messe in atto le lavorazioni murarie ed impiantistiche atte alla separazione dei due appartamenti le quali risultano essere particolarmente difficoltose visto anche lo stato, appena ristrutturato, dell'intero immobile.

Per la presentazione delle pratiche Urbanistiche e catastali comprensive degli oneri comunali lo scrivente prevede una spesa di circa € 6000.

Visto lo stato dell'immobile (ristrutturato recentemente) e la necessità dei lavori di frazionamento molto complessi e che causeranno il danneggiamento delle finiture ed il rifacimento completo delle dotazioni impiantistiche si valuta un deprezzamento del 30%.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T
 Porzione di villino di mq 66 circa e balcone di mq 3 circa, composto da Cucina abitabile, soggiorno, camera e bagno. Condivide una corte giardinata di circa 3000 mq con altre due unità immobiliari.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 371, Sub. 506, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 105.768,00

Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2024, dagli archivi del Borsino Immobiliare zona Colle Romito, vari annunci on line di case in vendita nella zona interessata, contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la zona, ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune), si può applicare il valore medio che il sottoscritto valuta in € 1200,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T	88,14 mq	1.200,00 €/mq	€ 105.768,00	100,00%	€ 105.768,00
				Valore di stima:	€ 105.768,00

Valore di stima: € 105.768,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica	6000,00	€
Lavori frazionamento immobiliare	30,00	%

Valore finale di stima: € 68.037,60

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.

Nettuno, li 29/01/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Urbanistica
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato catastale di proprietà
- ✓ Altri allegati - Planimetria difformità Edilizie
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Invio bozza alle parti
- ✓ Altri allegati - Planimetria porzioni proprietarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T
Porzione di villino di mq 66 circa e balcone di mq 3 circa, composto da Cucina abitabile, soggiorno, camera e bagno. Condivide una corte giardinata di circa 3000 mq con altre due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 371, Sub. 506, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 68.037,60

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.037,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via Antares n. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 371, Sub. 506, Categoria A7	Superficie	88,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di lavori per il frazionamento immobiliare.		
Descrizione:	Porzione di villino di mq 66 circa e balcone di mq 3 circa, composto da Cucina abitabile, soggiorno, camera e bagno. Condivide una corte giardinata di circa 3000 mq con altre due unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 16/02/2017

Reg. gen. 7048 - Reg. part. 1134

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Luigi D'Alessandro

Data: 13/02/2017

N° repertorio: 30315

N° raccolta: 22358

Note: La presente iscrizione è riferita all'immobile predecessore (sub 502). Nell'atto di acquisto della esecutata viene dichiarato che la residua parte del mutuo è stata estinta in data 09/06/2021 e che l'istituto di credito avrebbe proceduto alla cancellazione ai sensi dell'art. 40bis TUB D.Lgs 385/193.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 25/06/2021

Reg. gen. 35768 - Reg. part. 5737

Quota: 1/1

Importo: € 217.023,84

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 108.511,92

Rogante: Notaio Giampietro Fernando Rosario

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 21411

N° raccolta: 16649

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 07/08/2024

Reg. gen. 45977 - Reg. part. 34027

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****