
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 340/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA: t

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 340/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 30/11/2021, il sottoscritto Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2021 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 Valle Stretta, 42, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è una villetta monofamiliare localizzata alla periferia del centro urbano di Artena. La zona è prevalentemente costituita da immobili realizzati abusivamente e successivamente sanati. Non sono presenti servizi né attività commerciali. L'edificio è a un piano con copertura a tetto. Si compone di un ampio soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un disimpegno. E' collegato alla cantina attraverso una porta comunicante. All'esterno è stata realizzata un'ampia tettoia in legno. L'unità immobiliare è dotata di giardino.

La vendita del bene 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 Valle Stretta, 42, piano T

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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



- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area su cui insiste l'immobile confina a nord con via di Valle stretta, a sud con la particella 612, a est con la particella 628.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	160,00 mq	179,80 mq	1,00	179,80 mq	2,70 m	terra
Cantina	40,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	2,70 m	terra
Veranda	56,00 mq	56,00 mq	0,95	53,20 mq	2,70 m	terra
Veranda	20,00 mq	20,00 mq	0,95	19,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				261,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	611	2		A7	2	7 vani	173 mq	668,81 €	t		
	19	611	3		C2	3	39 mq.	45 mq	66,47 €	T		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto relativo alla parte residenziale interna è conforme alla planimetria depositata in Catasto Fabbricati. Relativamente alla porzione destinata a cantina, sono in atto opere per il cambio di destinazione d'uso a residenza.

La tettoia realizzata nella porzione retrostante l'edificio non risulta accatastata.

L'indirizzo riportato in catasto è via Colle dei Fiori snc, allo stato di fatto l'indirizzo è via Valle Stretta n. 42



PATTI

Come evidenziato sia nel Certificato Notarile che nella Relazione del professionista delegato all'esame della documentazione ipocatastale, l'acquisto pro quota del Sig. _____ riguarda il diritto dell'enfiteuta. Non risultano però trascrizioni al riguardo presso la competente Conservatoria, di affrancazione a favore o contro nessuno degli acquirenti nei vari passaggi di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla relazione del professionista delegato all'esame della documentazione ipocatastale, nell'atto di compravendita a _____ Notaio Pensabene Perez di Roma del 23/03/1996 in virtù del quale i Sigg. _____ e _____ acquistavano da _____ l'utile dominio del Terreno, il Sig. _____ acquistava pro-quota il diritto dell'enfiteuta. Non risultano però trascrizioni dell'atto o sentenza di affrancazione dell'enfiteusi a favore e/o contro costui e delle originarie proprietarie _____ né risultano trascrizioni contro _____ proprietaria originaria. Nessun atto al riguardo è stato rinvenuto neanche in sede amministrativa o urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione è una villetta monofamiliare ad un piano. Ha muratura portante, copertura a tetto con manto in coppi di laterizio. L'ingresso all'abitazione è protetto da una tettoia sorretta da due pilastri con copertura in tegole. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in colore pastello. E' composta da un ampio soggiorno con pareti articolate, due camere, due bagni, una cucina e un ampio disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno (castagno) con doppi vetri e sportelloni di protezione. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in ceramica. L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale, ha riscaldamento autonomo con caldaia e termocamino.

Ha una fossa biologica. Annesso all'abitazione e comunicante con essa troviamo il locale cantina che ha subito un cambio di destinazione d'uso e sono in corso opere per la realizzazione di una camera e un bagno. Sul fronte opposto all'ingresso principale è stata realizzata un'ampia tettoia lungo l'intera parete libera.



Lo stato di conservazione e manutenzione appare buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore. Si specifica che in corso di sopralluogo non era presente la sig. ma l'ex marito sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1996 al 24/02/2011		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pensabene Perez di Roma	23/03/1996	96350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	05/04/1996	1485	1137
		Registrazione			
Dal 24/02/2011 al 06/12/2013	relativamente alla porzione di terreno su cui è stato edificato l'immobile Codice	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gilardoni di Roma	24/02/2011	36181	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	03/03/2011	1137	718
		Registrazione			
Dal 06/12/2013 al 14/03/2022	proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Omologazione Verbale di Conciliazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Quattrococchi di Latina	06/12/2013	83184	14462

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Velletri	31/12/2013	7028	4612
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 18/10/2021

Reg. gen. 5408 - Reg. part. 4007

A favore di

Contro

A carico di () è la formalità n. 352 Reg Part. e 2190 Reg. Gen. del 01/07/2020: Quale ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per atto emesso dal Tribunale di Velletri in data 13 gennaio 2019 rep. 128/2019 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Velletri.

A carico di () è la formalità n. 721 Reg. Part. e 1140 Reg. Gen. del 03/03/2011: Costituzione di fondo patrimoniale sull'immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 611, contro () a favore di ()

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Artena, l'immobile ricade in Zona E3 agricola normata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali zone l'edificazione è subordinata al lotto minimo di mq. 50.000, indice di fabbricabilità fondiaria residenziale pari a 0,01 mc./mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In data 10/12/2004 sono state presentate due istanze di sanatoria (L.326/2003 e L.R. 12 del 08/11/2004). Alla domanda con protocollo 22465 il Comune di Artena ha risposto con la nota del 31 maggio 2007 prot. 11281 in cui si chiedeva la documentazione integrativa al fine di procedere all'istruttoria della pratica.

In data 4 giugno 2010 prot. 125P4 è stata emessa la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza stessa. La comunicazione è stata ricevuta dal Sig. _____ e in data 05/06/18.

Alla richiesta con protocollo 22466 del 10/12/2004 il Comune di Artena ha fatto seguito con richiesta di documentazione integrativa del 31/06/2007 protocollo 11282 e successiva comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza del 4 giugno 2010 protocollo 12516. La comunicazione è stata ricevuta dal Sig. _____ in data 05/06/18.

In precedenza risultano richieste di Concessione Edilizia a nome di _____ e _____ per le quali la Commissione Edilizia del 29/7/1969 non ha espresso parere.

A tutt'oggi l'immobile risulta totalmente abusivo e con diniego di accoglimento dell'istanza di sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti autorizzazioni edilizie o urbanistiche.

L'immobile risulta totalmente abusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Valle Stretta, 42, piano T
L'immobile in oggetto è una villetta monofamiliare localizzata alla periferia del centro urbano di Artena. La zona è prevalentemente costituita da immobili realizzati abusivamente e successivamente sanati. Non sono presenti servizi né attività commerciali. L'edificio è a un piano con copertura a tetto. Si compone di un ampio soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un disimpegno. E' collegato alla cantina attraverso una porta comunicante. All'esterno è stata realizzata un'ampia tettoia in legno. L'unità immobiliare è dotata di giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 611, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 611, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 195.900,00

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare. Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Il valore finale ottenuto andrà sottratta la quota relativa agli oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene oltre all'affrancamento del diritto di enfiteusi non ancora effettuato: l'eventuale ripristino dello stato di fatto per i vani con cambio di destinazione d'uso variata senza autorizzazione che stimiamo pari al 10% circa del valore totale del bene.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche similari è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 800 e €/mq. 860,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 825,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 825,00 x 261,20 = € 215.490,00

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2021 per le zone suburbane, il valore varia tra €/mq 900,00 e €/mq. 1.300,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.050,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 1.050,00 x 261,20 = € 274.260,00

Facendo la media tra i due valori avremo € (215.490,00 + 274.260,00): 2 = € 220.375,00

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 1.200,00.

All'importo totale vanno sottratte le quote relative alla regolarizzazione dell'immobile pari al 10% circa del valore stimato (€ 24.500,00); pertanto il valore base d'asta è pari a € 195.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Artena (RM) - Via Valle Stretta, 42, piano T	261,20 mq	750,00 €/mq	€ 195.900,00	100,00%	€ 195.900,00
Valore di stima:					€ 195.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Come specificato nella relazione, ad oggi l'immobile risulta abusivo. E' presente inoltre un diritto di enfiteusi che non risulta ad oggi affrancato.



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.

Pomezia, li 16/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estra 611tto di mappa foglio 19 mapp.
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale cantina
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale cantina
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza di sanatoria prot. 22465
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione Dipartimento Tecnico Ambientale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Istanza di sanatoria prot. 22466
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione Dipartimento Tecnico Ambientale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di PRG Comune di Artena
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto NTA del PRG del Comune di Artena
- ✓ N° 13 Foto - Immagini esterne e interne dell'immobile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Valle Stretta, 42, piano T
L'immobile in oggetto è una villetta monofamiliare localizzata alla periferia del centro urbano di Artena. La zona è prevalentemente costituita da immobili realizzati abusivamente e successivamente sanati. Non sono presenti servizi né attività commerciali. L'edificio è a un piano con copertura a tetto. Si compone di un ampio soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un disimpegno. E' collegato alla cantina attraverso una porta comunicante. All'esterno è stata realizzata un'ampia tettoia in legno. L'unità immobiliare è dotata di giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 611, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 611, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Artena, l'immobile ricade in Zona E3 agricola normata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali zone l'edificazione è subordinata al lotto minimo di mq. 50.000, indice di fabbricabilità fondiaria residenziale pari a 0,01 mc./mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 340/2021 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Valle Stretta, 42, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 611, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 611, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	261,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è una villetta monofamiliare localizzata alla periferia del centro urbano di Artena. La zona è prevalentemente costituita da immobili realizzati abusivamente e successivamente sanati. Non sono presenti servizi né attività commerciali. L'edificio è a un piano con copertura a tetto. Si compone di un ampio soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un disimpegno. E' collegato alla cantina attraverso una porta comunicante. All'esterno è stata realizzata un'ampia tettoia in legno. L'unità immobiliare è dotata di giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore. Si specifica che in corso di sopralluogo non era presente la sig. Calcatelli ma l'ex marito sig. Angelini Felice		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 18/10/2021
Reg. gen. 5408 - Reg. part. 4007
A favore di Immobilconsult 87 S.R.L.
Contro Calcatelli Alessandra



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it