

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2021 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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 302.000,00	12



INCARICO

In data 04/11/2021, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)

DESCRIZIONE

Appartamento in villino bifamiliare con garage, costituito da tre livelli fuori terra e piano sottostrada, attualmente composto: - al piano sottostrada da un locale garage; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, oltre la scala di distribuzione ai piani superiori ed un balcone a livello, oltre il giardino esterno; - al piano primo da un disimpegno, tre camere, due bagni, la scala di distribuzione e un vano che ospita una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore, oltre un balcone a livello; - al piano secondo da due ampi vani, un bagno ed una sorta di piccolo intercapedine arieggiato con vista sul giardino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il delegato 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di divisione del 12/10/2001 i condividenti dichiarano che quanto oggetto della divisione è loro bene personale giusta la provenienza in premessa e per non aver stipulato convenzioni matrimoniali.

CONFINI

Appartamento adiacente facente parte dell'edificio bifamiliare, via pubblica, particella 317 costituente in parte accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, particella 271 con fabbricato particella 192, particella 379, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,59 mq	91,27 mq	1,00	91,27 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	39,45 mq	39,45 mq	0,25	9,86 mq	0,00 m	T
Abitazione	79,57 mq	93,67 mq	1,00	93,67 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	39,45 mq	39,45 mq	0,25	9,86 mq	0,00 m	1
Sottotetto	82,82 mq	94,56 mq	0,35	33,10 mq	2,00 m	2
Garage	77,14 mq	87,47 mq	0,50	43,73 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				281,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,49 mq		

La particella n.152 della quale fanno parte gli immobili pignorati, risulta catastalmente graffata con il terreno circostante che dà accesso anche ad altri immobili di diversi proprietari che non sono inclusi nella procedura in oggetto; non risultando recintato e non risultando menzionato nel pignoramento, tale terreno, costituendo di fatto un bene comune non censibile a tutti gli immobili che ne usufruiscono, non viene calcolato nella consistenza e nella stima.

Lo spazio esterno adiacente alla cucina non viene calcolato come balcone essendo stato realizzato come scala con pianerottolo per accesso dall'esterno, come da Licenza.

Le misurazioni sono state ricavate dalle planimetrie catastali con le dovute tolleranze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	152	5		A7	1	11,5	280 mq	950,28 €	T-1-2	
	16	152	502		C6	2		80 mq	95,03 €	S1	

Rispetto alle planimetrie catastali depositate, sono presenti lievi difformità distributive nel locale cucina al piano terra e nelle finestrate al piano primo, in quanto una camera non ha due finestre ma solo una ed il bagno ad essa adiacente anziché essere cieco ha una finestra.

Tale distribuzione catastale non corrisponde però con quanto assentito mediante Licenza Edilizia n.21 del 27/11/1970: al piano sottostrada per quanto riguarda le finestrate, al piano terra per quanto riguarda il vano cucina, la scala esterna in luogo del balcone, ed il vano adiacente alla cucina, che risultano fusi in un unico locale di diverse dimensioni rispetto a quanto assentito, al piano primo per quanto riguarda la conformazione di un bagno con una finestra che non è presente e la presenza di un vano dove è posta la scala a chiocciola per raggiungere il piano secondo. Nella Licenza Edilizia, inoltre, non compare nei disegni ad essa allegati la distribuzione del piano secondo e delle relative finestrate, che appaiono diverse sui prospetti, rispetto a quanto presente nel sopralluogo. E' presente anche una piscina nel giardino, per la quale l'U.T.C. di Gavignano non ha fornito o reperito alcuna documentazione che ne attesti la legittimità; tale piscina non risulta neanche censita in Catasto. La particella n.152 della quale fanno parte gli immobili pignorati, risulta catastalmente graffata con il terreno circostante che dà accesso anche ad altri immobili di diversi proprietari che non sono inclusi nella procedura in oggetto; non risultando recintato e non risultando menzionato nel pignoramento, tale terreno, costituendo di fatto un bene comune non censibile a tutti gli immobili che ne usufruiscono, non viene calcolato nella consistenza e nella stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con diversi interventi manutentivi da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è buono con manutenzione da eseguire.

PARTI COMUNI

Il cancello e parte del viale di ingresso sono posti su altra proprietà.

La proprietà oggetto di esecuzione, il giardino e gli spazi aperti circostanti, non presentano su più lati confini o delimitazioni con le proprietà circostanti.

L'adduzione dell'acqua avviene da pozzo privato posto su altra proprietà; l'impianto fognante è a dispersione su altra proprietà.

La particella n.152 della quale fanno parte gli immobili pignorati, risulta catastalmente graffata con il terreno circostante che dà accesso anche ad altri immobili di diversi proprietari che non sono inclusi nella procedura in oggetto; non risultando recintato e non risultando menzionato nel pignoramento, tale terreno, costituendo di fatto un bene comune non censibile a tutti gli immobili che ne usufruiscono, non viene calcolato nella consistenza e nella stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il cancello e parte del viale di ingresso sono posti su altra proprietà.
L'adduzione dell'acqua avviene da pozzo privato posto su altra proprietà; l'impianto fognante è a dispersione su altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Sud-Est-Nord
Altezza interna utile: ml 3,00
Strutture verticali: c.a. e muratura
Solai: laterocemento
Copertura: tetto a falde
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate con rivestimento in piastrelle per bagno e cucina; al piano secondo pareti rivestite in legno
Pavimentazione interna: in ceramica
Infissi: in legno con avvolgibili in plastica, persiane in legno e grate in ferro
Impianto elettrico, idrico, termico, altro: tutti sottotraccia; termico con stufa a pellet e caldaia solo per a.c.s.
L'adduzione dell'acqua avviene da pozzo privato posto su altra proprietà; l'impianto fognante è a dispersione su altra proprietà.
Il viale di ingresso, il giardino e gli spazi aperti circostanti non sono tutti recintati secondo le proprietà catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la moglie ed un figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2001 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Piacitelli, Notaio in Frosinone	12/10/2001	50752	8951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Velletri	24/10/2001	4527	3111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 28/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 19/12/2002
Reg. gen. 6096 - Reg. part. 1042
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 23/12/2006
Reg. gen. 8122 - Reg. part. 1693
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di muto fondiario
Iscritto a Velletri il 26/11/2013
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 662
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Velletri il 15/09/2021
Reg. gen. 4885 - Reg. part. 3638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato nella Zona agricola del vigente PRG del Comune di Gavignano. L'area risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia n.21 del 27/11/1970.

Sono presenti difformità distributive rispetto a quanto assentito con il citato titolo edilizio, al piano sottostrada per quanto riguarda le finestre, al piano terra per quanto riguarda il vano cucina e quello ad esso adiacente, che risultano fusi in un unico locale di diverse dimensioni rispetto a quanto assentito, al piano primo per quanto riguarda la conformazione di un bagno con una finestra che non è presente e la presenza di un vano dove è posta la scala a chiocciola per raggiungere il piano secondo.

Nella Licenza Edilizia, inoltre, non compare nei disegni ad essa allegati la distribuzione del piano secondo e delle relative finestre, che appaiono diverse sui prospetti, rispetto a quanto presente nel sopralluogo.

E' presente anche una piscina nel giardino, per la quale l'U.T.C. di Gavignano non ha fornito o reperito alcuna documentazione che ne attesti la legittimità; tale piscina non risulta neanche censita in Catasto.

Trattandosi di costruzione in zona vincolata, se l'U.T.C. di Gavignano non fornirà la documentazione che ne dimostri la regolarità urbanistica, si renderà necessario il ripristino della situazione così come riportata nell'ultimo titolo autorizzativo e, pertanto, la consistenza indicata terrà conto di questo.

Per le altre difformità minori di tipo distributivo rispetto al suddetto titolo edilizio, è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Gavignano, solo dopo aver concordato la stessa con l'U.T.C. e l'ufficio preposto alla tutela del vincolo.

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 esperite 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 Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)

Appartamento in villino bifamiliare con garage, costituito da tre livelli fuori terra e piano sottostrada, attualmente composto: - al piano sottostrada da un locale garage; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, oltre la scala di distribuzione ai piani superiori ed un balcone a livello, oltre il giardino esterno; - al piano primo da un disimpegno, tre camere, due bagni, la scala di distribuzione e un vano che ospita una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore, oltre un balcone a livello; - al piano secondo da due ampi vani, un bagno ed una sorta di piccolo intercapedine arieggiato con vista sul giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 502, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 335.937,00

In relazione a quanto riportato, al valore complessivo può essere decurtata una somma di circa 30.000,00 euro necessariamente da confermare e concordare con l'U.T.C. di Gavignano e l'Ente preposto alla tutela del vincolo per quanto sopra indicato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)	281,49 mq	1.300,00 €/mq	€ 365.937,00	100,00%	€ 335.937,00
Valore di stima:					€ 335.937,00

Valore di stima: € 335.937,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 302.000,00

Valore arrotondato, con deprezzamento del 10% per quanto riportato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La distribuzione catastale non corrisponde con quanto assentito mediante Licenza Edilizia n.21 del 27/11/1970 ed inoltre sono presenti difformità distributive rispetto a quanto assentito con il citato titolo edilizio.

Nella Licenza Edilizia, inoltre, non compare nei disegni ad essa allegati la distribuzione del piano secondo.

E' presente anche una piscina nel giardino, per la quale l'U.T.C. di gavignano non ha fornito o reperito alcuna documentazione che ne attesti la legittimità; tale piscina non risulta neanche censita in Catasto.

Il cancello e parte del viale di ingresso sono posti su altra proprietà.

La proprietà oggetto di esecuzione, il giardino e gli spazi aperti circostanti, non presentano su più lati confini o delimitazioni con le proprietà circostanti.

L'adduzione dell'acqua avviene da pozzo privato posto su altra proprietà; l'impianto fognante è a dispersione su altra proprietà.

La particella n.152 della quale fanno parte gli immobili pignorati, risulta catastalmente graffata con il terreno circostante che dà accesso anche ad altri immobili di diversi proprietari che non sono inclusi nella procedura in oggetto; non risultando recintato e non risultando menzionato nel pignoramento, tale terreno, costituendo di fatto un bene comune non censibile a tutti gli immobili che ne usufruiscono, non viene calcolato nella consistenza e nella stima.



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 07/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia corrispondenza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure attuali al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico assente ed Elenco immobili
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure storiche al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di divisione del 12/10/2001
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili pignorati
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schemi grafici di rilievo immobili pignorati
- ✓ N° 12 Altri allegati - Licenza Edilizia n.21 del 27/11/1970 ed elaborati allegati
- ✓ N° 13 Altri allegati - A.P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)

Appartamento in villino bifamiliare con garage, costituito da tre livelli fuori terra e piano sottostrada, attualmente composto: - al piano sottostrada da un locale garage; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, oltre la scala di distribuzione ai piani superiori ed un balcone a livello, oltre il giardino esterno; - al piano primo da un disimpegno, tre camere, due bagni, la scala di distribuzione e un vano che ospita una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore, oltre un balcone a livello; - al piano secondo da due ampi vani, un bagno ed una sorta di piccolo intercapedine arieggiato con vista sul giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 502, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona agricola del vigente PRG del Comune di Gavignano. L'area risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04.

Prezzo base d'asta: € 302.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gavignano (RM) - Via Cona del Monte n.23 (ex via Fontana Paradiso già via del Lavatoio 100)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	281,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con diversi interventi manutentivi da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è buono con manutenzione da eseguire.		
Descrizione:	Appartamento in villino bifamiliare con garage, costituito da tre livelli fuori terra e piano sottostrada, attualmente composto: - al piano sottostrada da un locale garage; al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, oltre la scala di distribuzione ai piani superiori ed un balcone a livello, oltre il giardino esterno; - al piano primo da un disimpegno, tre camere, due bagni, la scala di distribuzione e un vano che ospita una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore, oltre un balcone a livello; - al piano secondo da due ampi vani, un bagno ed una sorta di piccolo intercapedine arieggiato con vista sul giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con la moglie ed un figlio.		