

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX



All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Enrico Toti 2, scala A, interno 8, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano secondo. Il riferimento di toponomastica indicato è quello riportato nelle visure catastali. Al momento del sopralluogo il civico riscontrato è stato il 4 in luogo del 2 riportato nel catasto (vedi allegato 03-04).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Enrico Toti 2, scala A, interno 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione iniziale è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX in data 23 gennaio 2025 e depositata in data 23 gennaio 2025 (vedi allegato 02). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 06 novembre 2024 e depositata dal creditore procedente in data 06 novembre 2024 (vedi allegato 01).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento ed identificato al NCEU di Ciampino al foglio 5 p.lla 23 sub. 17 piano 2 confina con il vano scale, con Via Enrico Toti e con altra unita immobiliare, salvo altri (vedi allegato 03)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
ABITAZIONE	82,87 mq	96,15 mq	1	96,15 mq	2
BALCONE		5,33 mq	0,30	1,60 mq	2
Superficie convenzionale complessiva:				97,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 06). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato (vedi allegato 06). Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile, come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 04) non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine). La superficie convenzionale complessiva calcolata tiene conto di quanto relazionato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1987 al 28/01/2005	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 23, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano 2
Dal 28/01/2005 al 20/01/2010	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 23, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 497,09 Piano 2
Dal 20/01/2010 al 30/03/2016	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 23, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 497,09 Piano 2

Dal 30/03/2016 al 29/03/2022	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 23, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 497,09 Piano 2
Dal 29/03/2022 al	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 23, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 497,09 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, la cronistoria catastale è rappresentata nella visura storico catastale che si allega (vedi allegati 03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	23	17		A3	3	5,5	96 mq	497,09 €	2	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e la planimetria risulta agli atti del catasto mentre non risulta in catasto l'elaborato planimetrico e l'inserimento in mappa (vedi allegato 03). Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio architettonico all'interno e sui prospetti. Da un confronto tra quanto accatastato e quanto descritto nell'ultimo titolo abilitativo sono emerse difformità di dettaglio architettonico sui prospetti.

PRECISAZIONI

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione iniziale redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX in data 23 gennaio 2025 e depositata in data 23 gennaio 2025 (vedi allegato 02).

PATTI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04 aprile 2025 alla presenza del Custode Giudiziario è stato constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato come descritto nel verbale allegato (vedi allegato 08).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno stato conservativo buono(vedi allegato 04).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un palazzo con altre unità abitative. Esiste un condominio costituito (vedi allegato 08-16).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili.
Esposizione sud-ovest, sud-est.
Altezza utile interna vedi rilievo.
Strutture verticali in cemento armato.
Solaio si ipotizza in latero cemento.
Pareti esterne rivestite in intonaco e tinteggiate.
Pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pareti bagno e cucina piastrellate.
Pavimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni in legno alluminio con avvolgibili in pvc.
Infissi interni in legno.
Impianti esistenti: elettrico, idrico, riscaldamento condominiale con termosifoni oltre presenza di split.
Non è presente il posto macchina.
Condominio provvisto di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04 aprile 2025 alla presenza del Custode Giudiziario è stato constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato come descritto nel verbale allegato (vedi allegato 08)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1987 al 28/01/2005	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1987	48264/6451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 28/01/2005 al 23/01/2009	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ROMA 2	21/03/1987	9748/6700	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2005	32096/7965	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/01/2009 al 30/03/2016	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ROMA 2	17/02/2005	9580	5635
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/01/2009	189/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/03/2016 al 29/03/2022	XXXXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXXXX 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ROMA 2	11/10/2010	59210	33899
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/2016	3528/2434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/03/2022 al	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	ROMA 2	04/04/2016	14829	10034
		ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2022	9708/7480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	27/04/2022	22809	16330

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXX in data 06 novembre 2024 e depositata dal creditore procedente in data 06 novembre 2024 (vedi allegato 01).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Ciampino come zona B1 di completamento, deliberazione di Giunta Regionale del 24 gennaio 2006 n. 55 e relative NTA (vedi allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della lettura dell'atto notarile è emerso quanto segue: nell'atto di proprietà rogante XXXXXXXXXX del 29 marzo 2022 rep. 9708 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 27 aprile 2022 ai nn. 22809/16330 (vedi allegato 05) all'art. 4 è emerso che i titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

CILA del 7 gennaio 2016 prot. Comune di Ciampino 418.

Inoltre sempre al suddetto art. 4 viene dichiarato che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 senza la specifica del relativo titolo abilitativo.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi (vedi allegati 09-10-11-12-13-14-17-18):

licenza edilizia n. 3407 del 26 marzo 1962;

licenza edilizia di variante n. 6486 prot. 8547 del 9 agosto 1963;

CILA del 7 gennaio 2016 prot. Comune di Ciampino 418;

CILA del 12 aprile 2016 prot. Comune di Ciampino 12962 sprovvisto di documentazione grafica;

SCIA del 03 maggio 2022 prot. Comune di Ciampino 19319.

Da un confronto tra quanto rilevato e quanto riscontrato con i titoli urbanistici sopra elencati è emerso quanto segue:

difformità di dettaglio architettonico all'interno e sui prospetti.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca delle difformità edilizie riscontrate e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall' art. 36bis del DPR 380/2001;

Si precisa inoltre quanto segue:

Non sono state rinvenute né nella disponibilità del Comune né nella disponibilità del proprietario le certificazioni di regolarità degli impianti e l'agibilità.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

Nell'atto di proprietà rogante del 29 marzo 2022 rep. 9708 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 27 aprile 2022 ai nn. 22809/16330 è allegato l'APE redatto in data 4 febbraio 2022 (vedi allegato 05).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (vedi allegato 16). L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 16).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Enrico Toti 2, scala A, interno 8, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano secondo. Il riferimento di toponomastica indicato è quello riportato nelle visure catastali. Al momento del sopralluogo il civico riscontrato è stato il 4 in luogo del 2 riportato nel catasto (vedi allegato 03-04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 23, Sub. 17, Categoria A3

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

Superficie convenzionale del bene stimato: 97,75 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto anche dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alle caratteristiche costruttive rilevate si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, abitazioni civili in stato conservativo normale, minimo 1.850,00 €/mq, massimo 2.650,00 €/mq. (vedi allegato 07).

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pertanto considerato quanto sopra espresso, è stato preso come riferimento il valore di 2.500,00 €/mq comm.

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

2.500,00 (€/mq comm.) x 97,75 (mq comm.) = € 244.375,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto riguarda lo stato di conservazione generale dell'immobile;
per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni edilizie ed impiantistiche non rinvenute come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;
per gli oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;
per eventuali ulteriori spese ed oneri al momento non valutabili;
per eventuali successive variazioni catastali;
per sanzioni al momento non valutabili;
per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 5% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 244.375,00 x 0,05 = € 12.218,75

Valore dell'immobile risultante in piena proprietà

€ 244.375,00 - € 12.218,75 = € 232.156,25

ed in cifra tonda € 232.000.00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di difformità di natura edilizia ed urbanistica come descritto nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto.

Al momento del sopralluogo il civico riscontrato è stato il 4 in luogo del 2 riportato nel catasto (vedi allegato 03-04).

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Marino, li 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 02 Altri allegati - RELAZIONE INIZIALE
- ✓ N° 03 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 04 Altri allegati - FOTO
- ✓ N° 05 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETÀ
- ✓ N° 06 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 07 Altri allegati - VISURA OMI

- ✓ N° 08 Altri allegati – VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 09 Altri allegati – LICENZA EDILIZIA 1962
- ✓ N° 10 Altri allegati – LICENZA EDILIZIA 1962 PROGETTO
- ✓ N° 11 Altri allegati – LICENZA EDILIZIA 1963
- ✓ N° 12 Altri allegati – LICENZA EDILIZIA 1963 PROGETTO
- ✓ N° 13 Altri allegati – CILA 07 GENNAIO 2016
- ✓ N° 14 Altri allegati – CILA 12 APRILE 2016
- ✓ N° 15 Altri allegati – PRG ED NTA COMUNE DI CIAMPINO
- ✓ N° 16 Altri allegati – RICHIESTA E RISPOSTA INFORMAZIONI AMMINISTRATORE
- ✓ N° 17 Altri allegati – SCIA DEL 2022
- ✓ N° 18 Altri allegati – SCIA DEL 2022 GRAFICO