

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Remiddi Sante, nell'Esecuzione Immobiliare 545/2016 del R.G.E.

promossa da

Italfondiario spa

Codice fiscale: 00399750587

Partita IVA: 00880671003

via Carucci, 131

00143 - Roma (RM)

Borromeo Finance srl

Codice fiscale: 04371830961

via Pontaccio, 10

20121 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 545/2016 del R.G.E	13
Lotto Unico.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 20/09/2016, il sottoscritto Ing. Remiddi Sante, con studio in Via Napoli, 3 - 00041 - Albano Laziale (RM), email sante.remiddi@alice.it, PEC s.remiddi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9311227, Fax 06 93020324, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Ascoli Piceno, 19, edificio D, interno 2, piano T-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con ingresso indipendente, distinto con il n. 2 di interno, posto al piano terra (in realtà rialzato) di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre interrato, facente parte di blocco denominato D di villini a schiera realizzati con struttura portante in c.a. e tamponature costituite da muratura finita ad intonaco tinteggiato. Risultano annessi a detta unità immobiliare anche corte di pertinenza esclusiva antistante la casa, locale cantina posto al piano seminterrato, al quale si accede tramite scala esterna dalla corte ed infine v'è posto auto scoperto, distinto con il n. 19, sito nell'area esterna adiacente all'immobile. L'ubicazione è nella zona periferica del comune di Ardea - denominata Marina di Ardea - dotata dei normali servizi di tipo generale e provvista di parcheggi.

Dopo numerosi tentativi non andati a buon fine è stato finalmente possibile solo in data 05/01/2018 accedere all'interno dei locali alla presenza dell'Esecutata. Non vi è stata pertanto necessità di ricorrere all'accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto attiene al presente punto, si rimanda a quanto contenuto nella relazione redatta in data 03 luglio 2017 dall'avv. Anna Scifoni (acclusa nel fascicolo di causa), incaricato per la verifica della documentazione ipotecaria e catastale prodotta dal creditore precedente. In aggiunta, lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure e planimetrie catastali relative all'appartamento, cantina e relativo posto auto di pertinenza oggetto del pignoramento. Tali cespiti, risultano regolarmente identificati con propri subalterni.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

L'appartamento in questione confina con altri appartamenti distinti con i nn. di interno 1,3,6,5 e corte di pertinenza confinante con vialetto di accesso, salvo altri; la cantina confina con altre cantine distinte con gli interni 1, 3 e terrapieno della corte di proprietà, salvo altri; il posto auto scoperto al piano terra confina con altro posto n. 20, spazio di manovra, via Ascoli Piceno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	T
Cantina	36,00 mq	41,00 mq	0,70	28,70 mq	2,20 m	
Terrazza	9,60 mq	9,60 mq	0,45	4,32 mq	0,00 m	
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1990 al 04/11/1990		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35



		Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 211,75 Piano T Graffato 1056
Dal 05/11/1990 al 26/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 211,75 Piano T Graffato 1056
Dal 27/03/2007 al 21/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 211,75 Piano T Graffato 1056
Dal 22/04/2010 al 06/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 211,75 Piano T Graffato 1056

Si precisa che il titolare catastale del cespite corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	1052	35		A2	2	2		211,75	T	part. 1056, sub 2	
	51	1056	502		C2	2	24	41	64,45	S1		
	51	1052	66		C6	4	12	12	38,42	T		

Corrispondenza catastale

In base agli accertamenti svolti il cespite risulta corrispondente a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo un piccolo tramezzo realizzato nella cantina. Si segnala, inoltre, che sulle planimetrie catastali è indicata la presenza una scala a chiocciola che mette in comunicazione i due livelli (terra e seminterrato), che in realtà non è però mai stata realizzata. Circostanze queste sostanzialmente ininfluenti ai fini del presente procedimento.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra il soggetto esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento che è il medesimo soggetto, proprietario al 100% (in regime di separazione dei beni) della piena proprietà del cespita.

PATTI

Da quanto potuto accertare non è emersa alcuna particolare questione rilevante ai fini del trasferimento sancita negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento appare in discreto stato generale di conservazione e manutenzione, così come il locale al piano seminterrato. Gli impianti sono tutti regolarmente funzionanti. Il posto auto scoperto risulta pavimentato con asfalto mentre la corte di pertinenza risulta pure pavimentata, con lastre di cemento in ghiaino lavato, con alcune zone a verde.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un classico fabbricato adibito a civile abitazione di tipo indipendente, le parti comuni sono solo il vialetto di accesso alle singole unità immobiliari, peraltro anche privo cancello di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base a quanto potuto accertare non è emersa l'esistenza di alcuna servitù e/o vincolo gravante sul bene che resterà a carico del futuro acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato finito di costruire ex novo nell'anno 1990, elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, realizzato con struttura portante in c.a., fondazioni in plinti e travi di collegamento, tamponature in muratura a cassetta finita esternamente ad intonaco tinteggiato, solai in laterocemento e copertura pure con solaio in laterocemento a falde semipiane. L'esposizione dell'ingresso è a sud-ovest. I tramezzi interni sono in muratura di forati finiti ad intonaco tinteggiato mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in monocottura di buona qualità, così come i sanitari impiegati. Il resto della pavimentazione è pure in monocottura di prima scelta. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni sono pure in legno ad ante apribili, con all'esterno persiane in PVC di tipo avvolgibile e grate metalliche. Esiste portoncino in legno per l'ingresso all'appartamento. Esiste impianto elettrico a norma, senz'citofono all'esterno, e termico autonomo con caldaia a gas. V'è un

terrazzo in buona parte coperto nella zona dell'ingresso, mentre il collegamento con il livello inferiore è garantito da scala esterna ad uso esclusivo accessibile dalla corte di pertinenza della casa. Esiste annesso alla casa, infine, un posto auto scoperto sito nell'area esterna adibita a percheggio distinto con il n. 19.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra esecutata, che vi risiede.



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

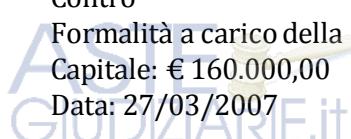
In data successiva al pignoramento non si evidenzia alcuna variazione della proprietà dei cespiti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 31/03/2007
Reg. gen. 7371 - Reg. part. 3191
Importo: € 320.000,00
A favore di Italfondiario spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Data: 27/03/2007



N° repertorio: 3191

N° raccolta: 1849

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di pignoramento

Iscritto a Roma il 18/07/2016

Reg. gen. 23276 - Reg. part. 4738

Quota: 100

Importo: € 320.000,00

A favore di Borromeo Finance srl

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi all'attualità, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, che attualmente risultano in essere quelle in vigore.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nella zona in cui il cespote pignorato è ubicato (Comune di Ardea) è il P.R.G.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 64/87, rilasciata dal Comune di Ardea il 08/07/1987 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 1845/07/95 del 19/02/2007. E' stato inoltre dichiarato agibile con dichiarazione di agibilità del 25/01/1991.

A riguardo l'ufficio tecnico del comune di Ardea, nonostante i vari tentativi e le diverse richieste inoltrate, non è stato in grado di fornire copia del PdC in sanatoria che comunque è stato riferito che esiste, mentre gli altri elaborati sono stati acquisiti ed allegati alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali in quanto è stata dichiarata l'inesistenza di un condominio regolarmente costituito, stante la tipologia di immobile di tipo indipendente, ancorchè facente parte di un blocco a schiera.

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** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Ascoli Piceno, 19, edificio D, interno 2, piano T-S1

Trattasi di appartamento con ingresso indipendente, distinto con il n. 2 di interno, posto al piano terra (in realtà rialzato) di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre interrato, facente parte di blocco denominato D di villini a schiera realizzati con struttura portante in c.a. e tamponature costituite da muratira finita ad intonaco tinteggiato. Risultano annessi a detta unità immobiliare anche corte di pertinenza esclusiva antistante la casa, locale cantina posto al piano seminterrato, al quale si accede tramite scala esterna dalla corte ed infine v'è posto auto scoperto, distinto con il n. 19, sito nell'area esterna adiacente all'immobile. L'ubicazione è nella zona periferica del comune di Ardea - denominata Marina di Ardea - dotata dei normali servizi di tipo generale e provvista di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35, Categoria A2, Graffato part. 1056,

sub 2 - Fg. 51, Part. 1056, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 66, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 140.436,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via Ascoli Piceno, 19, edificio D, interno 2, piano T-S1	78,02 mq	1.800,00 €/mq	€ 140.436,00	100,00	€ 140.436,00
Valore di stima:					€ 140.436,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla di particolare da segnalare.

Si precisa che la presente relazione è stata inviata in bozza alle Parti nei modi e tempi stabiliti dalla procedura e che entro il termine stabilito nessuna delle anzidette Parti ha ritenuto opportuno di inviare le proprie osservazioni a riguardo.

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.

Albano Laziale, li 20/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Remiddi Sante



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/01/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 06/01/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 06/01/2018)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievi fotografici (Aggiornamento al 06/01/2018)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione abitabilità (Aggiornamento al 20/01/2018)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 20/01/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Invio bozza relazine alla Parti + ricevute (Aggiornamento al 20/01/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Istanza liquidazione E.I. 545.2016 (Aggiornamento al 20/01/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 20/01/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Ascoli Piceno, 19, edificio D, interno 2, piano T-S1

Trattasi di appartamento con ingresso indipendente, distinto con il n. 2 di interno, posto al piano terra (in realtà rialzato) di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre interrato, facente parte di blocco denominato D di villini a schiera realizzati con struttura portante in c.a. e tamponature cosituite da muratira finita ad intonaco tinteggiato. Risultano annessi a detta unità immobiliare anche corte di pertinenza esclusiva antistante la casa, locale cantina posto al piano seminterrato, al quale si accede tramite scala esterna dalla corte ed infine v'è posto auto scoperto, distinto con il n. 19, sito nell'area esterna adiacente all'immobile. L'ubicazione è nella zona periferica del comune di Ardea - denominata Marina di Ardea - dotata dei normali servizi di tipo generale e provvista di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35, Categoria A2, Graffato part. 1056, sub 2 - Fg. 51, Part. 1056, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 66, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nella zona in cui il cespote pignorato è ubicato (Comune di Ardea) è il P.R.G.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 545/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via Ascoli Piceno, 19, edificio D, interno 2, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 35, Categoria A2, Graffato part. 1056, sub 2 - Fg. 51, Part. 1056, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 51, Part. 1052, Sub. 66, Categoria C6	Superficie	78,02 mq
Stato conservativo:	L'appartamento appare in discreto stato generale di conservazione e manutenzione, così come il locale al piano seminterrato. Gli impianti sono tutti regolarmente funzionanti. Il posto auto scoperto risulta pavimentato con asfalto mentre la corte di pertinenza risulta pure pavimentata, con lastre di cemento in ghiaiano lavato, con alcune zone a verde.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento con ingresso indipendente, distinto con il n. 2 di interno, posto al piano terra (in realtà rialzato) di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre interrato, facente parte di blocco denominato D di villini a schiera realizzati con struttura portante in c.a. e tamponature costituite da muratira finita ad intonaco tinteggiato. Risultano annessi a detta unità immobiliare anche corte di pertinenza esclusiva antistante la casa, locale cantina posto al piano seminterrato, al quale si accede tramite scala esterna dalla corte ed infine v'è posto auto scoperto, distinto con il n. 19, sito nell'area esterna adiacente all'immobile. L'ubicazione è nella zona periferica del comune di Ardea - denominata Marina di Ardea - dotata dei normali servizi di tipo generale e provvista di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra, esecutata, che vi risiede.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 31/03/2007
Reg. gen. 7371 - Reg. part. 3191
Importo: € 320.000,00
A favore di Italfondiario spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Data: 27/03/2007
N° repertorio: 3191
N° raccolta: 1849
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di pignoramento
Iscritto a Roma il 18/07/2016
Reg. gen. 23276 - Reg. part. 4738
Quota: 100
Importo: € 320.000,00
A favore di Borromeo Finance srl
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00

