

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Demattè Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 703/2015 del R.G.E.

contro



***** *Omissis* *****



SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 3 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Stato conservativo | 4 |
| Parti Comuni | 4 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 5 |
| Stato di occupazione | 5 |
| Provenienze Ventennali | 5 |
| Normativa urbanistica | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Stima / Formazione lotti | 8 |
| Riepilogo bando d'asta | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 703/2015 del R.G.E | 12 |
| Lotto Unico | 12 |



INCARICO

All'udienza del 26/05/2016, il sottoscritto Arch. Demattè Luigi, con studio in Viale Europa, 8 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.dematte@virgilio.it, PEC l.dematte@pec.archrm.it, Tel. 06 93010016, Fax 06 93010016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2016 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 Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, scala C, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un bene composto da un immobile adibito ad abitazione ed un posto auto scoperto di proprietà del Sig.**** Omissis ****. L'abitazione è posta al piano primo della scala C int. 4 di un fabbricato composta da quattro scale A,B,C,D, il posto auto scoperto è posto al piano terra all'interno di un spazio comune.

Il fabbricato è inserito in spazio comune con accesso dalla via pubblica.(foto n.ri 1,2,3)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/02/2017.

Custode delle chiavi: avv. Colombo Rossella

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione al piano primo confina con vano scala C condominiale, con il sub 62 della scala D,con la corte comune, salvo altri



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 25,18 mq | 30,45 mq | 1,00 | 30,45 mq | 2,70 m | Primo |
| Balcone scoperto | 4,89 mq | 5,15 mq | 0,25 | 1,29 mq | 0,00 m | Primo |
| Posto auto scoperto | 12,00 mq | 12,00 mq | 0,15 | 1,80 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 33,54 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 33,54 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 | |
| | 1 | 1481 | 61 | | A4 | 3 | mq | mq 33 | 112,33 | 1 | | |
| | 1 | 1481 | 16 | | C6 | 1 | mq 12 | mq 12 | 57,02 | T | | |

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi per quanto riguarda l'abitazione corrisponde alla planimetria catastale ed a quanto presente nell'atto di pignoramento, mentre il posto auto scoperto non risulta individuabile in quanto i posti auto non sono riportati sul terreno.

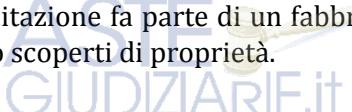
STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e la manutenzione sono pessime.



PARTI COMUNI

L'abitazione fa parte di un fabbricato con ampio spazio comune esterno che comprende anche i posti auto scoperti di proprietà.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è posta al piano primo di un fabbricato semicircolare di tre piani fuori terra con quattro scale A-B-C-D- ed è distinta con il numero 4 d'interno della scala C, ha un doppio affaccio, un lato a Nord-Ovest l'altro a Sud-Est (foto n.ri.1,2,3)

La struttura verticale del fabbricato è in cemento armato, i solaio in laterocemento.

La copertura è a terrazza nella parte centrale del fabbricato, a falde con tegole in laterizio lungo il perimetro dello stesso.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. (foto n. 13)

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica.(foto n.18)

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro camera e tapparelle in P.V.C.(foto n.7)

La porta d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno naturale. (foto n. 17)

Gli impianti elettrico, termico ed idrico sono sottotraccia, non è stato possibile verificare la funzionalità degli stessi. E' presente un impianto di condizionamento dell'aria a "split" con motore posto all'esterno sulla parete del balcone.(foto n.2)

Il posto auto scoperto è ubicato nello spazio comune esterno, ma non è identificabile in quanto l'area risulta incolta.(foto n.ri 3,12)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'accesso è avvenuto in maniera forzosa con l'ausilio della Polizia di Stato e del fabbro ed alla presenza del Custode.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava pieno di materiali di materiali di ogni genere, mobilia, elettrodomestici, indumenti, alimenti ecc., ma non è stato possibile appurare se fosse occupato. (foto n°4,5,6,7)

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/12/1995 al 09/10/2000 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppa Grosso di Anzio | 20/12/1995 | 13445 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2 | 12/01/1996 | 1300 | 928 |

| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/10/2000 al 29/11/2002 | | | | | |
| **** Omissis **** | | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Domenico Vitagliano di Roma | 09/10/2000 | 273112 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 | 07/11/2000 | 42925 | 28180 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/11/2002 al 07/07/2005 | | **** Omissis **** | | | |
| | | assegnazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Domenico Vitagliano di Roma | 07/07/2005 | 315753 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2 | 19/12/2002 | 55512 | 39056 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/2005 al 28/09/2011 | | **** Omissis **** | | | |
| | | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Valente di Aprilia | 07/07/2005 | 137280 | 21937 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Rgistri Immobiliari di Roma 2 | 11/07/2005 | 45612 | 26092 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|--|
| Dal 28/09/2011 | **** Omissis **** | Compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Arseni daniela di Formia | 28/09/2011 | 10244 | 3862 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 | 03/10/2011 | 50961 | 31986 | |
| Registrazione | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è compreso in un piano di zona.

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 580/2000 rilasciata in data 23.NOV.2000 alla **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia l'immobile risulta conforme allo stesso, ad eccezione di un tramezzo realizzato in carton gesso che divide il monolocale per ottenere un piccola stanza a cui si accede attraverso un piccolo passaggio senza porta.(foto n. 11) Non è possibile sanare tale divisione in quanto gli spazi così divisi non raggiungono le dimensioni minime di normativa.(D.M. Sanità 05.07.1975) Pertanto è stato calcolato il costo per ripristinare la conformità edilizia, che risulta pari a € 782,09 di cui € 641,06 per lavori e € 141,03 per IVA. I prezzi per la valutazione di tale importo sono stati desunti dall'ultimo prezziario della Regione Lazio. L'importo di tali lavori sarà detratto dalla stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, scala C, interno 4, piano 1

Trattasi di un bene composto da un immobile adibito ad abitazione ed un posto auto scoperto di proprietà del Sig.**** Omissis ****. L'abitazione è posta al piano primo della scala C int. 4 di un fabbricato composta da quattro scale A,B,C,D, il posto auto scoperto è posto al piano terra all'interno di un spazio comune. Il fabbricato è inserito in spazio comune con accesso dalla via pubblica.(foto n.ri 1,2,3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 61, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.248,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: BENE N. 1- appartamento situato nel Comune di Nettuno (RM) - via del Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala C, piano primo, int. 4 e posto auto scoperto al piano terra all'interno di un spazio comune a cui si accede dalla via pubblica. L'immobile è posto all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra e quattro scale A)B)C)D), ogni scala scale serve 6 appartamenti. (foto n.ri 1,2.) Le scale che servono gli appartamenti risultano aperte su due lati. (foto n.13) Gli ingressi alle scale che servono gli appartamenti sono posti all'interno della corte comune. (foto n.2) La corte comune comune risulta recintata e provvista di cancello all'ingresso sulla via pubblica. (foto n°ri 15,16). La manutenzione è pessima ed i materiali sono di qualità ordinaria. Non è possibile individuare il posto auto scoperto in quanto lo stesso è posto all'interno della corte del fabbricato che, priva di pavimentazione, versa in completo stato di abbandono, (erba alta, auto abbandonate ecc.) (foto n°12,13,14). L'abitazione è identificata in Catasto fabbricati del Comune di Nettuno al foglio n° 1 part. 1481 sub 61 cat. A/4 classe 3 consist. 1,5 vani sup. catast. mq 33 rend. € 112,33, il posto auto scoperto è identificato al foglio 1 part. 1481 sub 16 cat. C/6 classe 1 consist. mq 12 rend. € 57.02 Il quesito affidato identifica la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, pertanto il criterio di stima o aspetto economico per la valutazione dello stesso si identifica nel più probabile valore venale. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato poiché sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza tenendo conto: - della consistenza e dello stato dell'immobile estimando; - della comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei; - delle modifiche in aggiunta o detrazione al valore determinato per particolari caratteristiche che presenta il bene oggetto di stima; - delle condizioni intrinseche (esposizione, finiture, stato di conservazione, estetica ecc. ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona) dell'immobile estimando. E' evidente quindi che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario

normale. La ricerca volta all'acquisizione dei dati è stata condotta avendo riguardo ai mercati immobiliari del Comune di riferimento e dei Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva si è tenuto conto dei prezzi e redditi noti, realizzati per le compravendite immobiliari simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali; - OMI- Agenzia delle entrate; - Borsa immobiliare di Roma della Camera di Commercio; inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da: - agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, Toscano immobiliare ecc.); - studi professionali; - borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Porta Portese ecc.); - si è tenuto conto dei prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di immobili similari posti nella stessa zona. L'indagine conoscitiva ha permesso di approntare un insieme di dati che costituiscono la base di calcolo cui operare. Pertanto il valore unitario assunto per metro quadrato non è altro che il valore di riferimento del valore unitario di unità immobiliari site in zona limitrofa a destinazione residenziale, in stato di conservazione e manutenzione normale, con ordinario grado di esposizione, luminosità, aerazione, prospetto e grado estetico oscilla da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.650. Il valore unitario a cui si è giunti, operando la media tra il valore massimo e quello minimo e tenendo conto del taglio dell'immobile, del suo stato di conservazione è pari a €/mq 1.200,00 (milleduecento/00) Attraverso i seguenti coefficienti correttivi: superficie residenziale 1,00 - balcone 0,30 posto auto scoperto 0,15 da applicare alle superfici lorde con diversa destinazione d'uso, fatto uno il Valore Unitario assunto si può giungere alla stima del bene. Dall'importo del valore di stima vanno detratte le spese per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile che ammontano a € 641,06 oltre l'IVA pari € 141,03, per un totale di € 782,09 per cui il valore dell'immobile è pari a € 39.465,91 in c.t. 39.450. Il costo dei lavori di ripristino è stato calcolato mediante l'analisi del prezzo e per i prezzi si è fatto riferimento alla "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio".

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, scala C, interno 4, piano 1 | 33,54 mq | 1.200,00 €/mq | € 40.248,00 | 100,00 | € 40.248,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 40.248,00 |

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 13/06/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Demattè Luigi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - planimetria dello stato attuale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale reperita
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - copia dell'atto di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - copia ricevute della raccomandate inviate alle parti
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - copia della concessione edilizia n° 580/2000 del 23 NOV.2000
- ✓ N° 9 Altri allegati - riepilogo per bando d'asta
- ✓ N° 10 Ortofoto - ortofoto
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 12 Altri allegati - analisi del prezzo (ripristino)
- ✓ N° 13 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Parcella CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, scala C, interno 4, piano 1

Trattasi di un bene composto da un immobile adibito ad abitazione ed un posto auto scoperto di proprietà del Sig.**** Omissis ****. L'abitazione è posta al piano primo della scala C int. 4 di un fabbricato composta da quattro scale A,B,C,D, il posto auto scoperto è posto al piano terra all'interno di un spazio comune. Il fabbricato è inserito in spazio comune con accesso dalla via pubblica.(foto n.ri 1,2,3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 61, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è compreso in un piano di zona.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 703/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, scala C, interno 4, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 61, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 16, Categoria C6 | Superficie | 33,54 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di conservazione e la manutenzione sono pessime. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un bene composto da un immobile adibito ad abitazione ed un posto auto scoperto di proprietà del Sig.**** Omissis ****. L'abitazione è posta al piano primo della scala C int. 4 di un fabbricato composta da quattro scale A,B,C,D, il posto auto scoperto è posto al piano terra all'interno di un spazio comune. Il fabbricato è inserito in spazio comune con accesso dalla via pubblica.(foto n.ri 1,2,3) | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

