
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boccia Raffaele Vincenzo, nella Procedura Fallimentare n.12/2016.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2017 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 256.795,00	11



INCARICO

In data 07/01/2021, il sottoscritto Geom. Raffaele Vincenzo Boccia, con Studio in Via Fossella S. Antonio, 24 - 04022 - Fondi (LT), email stbassociati@gmail.com, PEC: raffaelevincenzo.boccia@geopec.it, Tel./Fax 0771/531290, veniva incaricato dal curatore del fallimento Dott. Caravetta alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 08/01/2021).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino a schiera sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2
- **Bene N° 2** – Posto auto sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2

DESCRIZIONE

Villino a schiera su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, ubicato nel Comune di Pomezia (RM) alla Via Delle Orchidee n. 2, composto da: al piano terra soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo da camera, lavatoio, stenditoio e balcone a livello; al piano semi-interrato da tre cantine e bagno; Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un posto auto scoperto.

L'accesso all' unità immobiliari in oggetto, è garantito dall' accesso su via delle Orchidee n. 2. Le unità immobiliari in oggetto risultano ubicate in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.. La zona risulta urbanizzata, servita solo parzialmente dalle infrastrutture primarie e secondarie, e servita da una buona rete di viabilità urbana ed extraurbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino a schiera sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2
- **Bene N° 2** – Posto auto sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2

N.B. essendo il posto auto ricavato all'interno dell'area cortilizia non è possibile venderlo singolarmente.

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, risulta intestato ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

Il Villino a Schiera risulta pervenuto [REDACTED] con Atto di Permuta del 30/10/2013 per notaio Farina Paolo, repertorio n. 245.370, Raccolta n. 39, registrato a Roma il 31/10/2013 al n.21322 .

CONFINI

Nord: Distacco su part. 1362;

Est: Altra U.I.U. Sub 501.;

Sud: Via Delle Orchidee;

Ovest: Altra U.I.U. Sub 6-7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	41,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	T
Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,70 m	T
Appartamento	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,70 m	1
Stenditoio - Lavanderia	17,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,70 m	1
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	2,70 m	1
Cantina	115,00 m	115,00 mq	0,50	57,50 mq	2,90 m	S1
Giardino	95,00 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq		T
Posto Auto Scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				140,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				140,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2013 al 21/07/2021	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 30/10/2013 al 21/07/2021	[REDACTED]	[REDACTED]



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Z.C..	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	■	■	■		A/7	2	5 vani		€ 723,04	T	
	■	■	■		C/6	2	16 mq	16 mq	€ 43,80	T	

Corrispondenza catastale

L'unità commerciale di cui al punto "1", non risulta conforme dal punto di vista catastale, in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una parete interna al piano seminterrato il frazionamento in due unità immobiliari mediante la chiusura della scala interna che da accesso al piano seminterrato, si segnala la presenza di cambio prospettico.

PRECISAZIONI

Nessuna osservazione rilevante.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel complesso si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non si è riscontrata la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-Est;

Altezza interna utile: media 2,70 mt;

Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;

Copertura: in legno a doppia falda inclinata;

Manto di copertura: Tegole del tipo portoghesi;

Pareti esterne ed interne: intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia per i quali non si è rinvenuta certificazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2013 al 21/07/2021	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	30/10/2013	245370	39919
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/10/2013	21322	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2005 al 30/10/2013	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	09/11/2005	192.859	28442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/11/2005	43953	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/11/2005	11058	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti in fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogane.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano di Governo del Territorio vigente Comunale della Città di Pomezia (RM) e ricade all'interno di un piano particolareggiato "Conforti campo Jemini".



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino a schiera di cui al punto "1", non risulta conforme dal punto di vista edilizio, in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una parete interna al piano seminterrato il frazionamento in due unità immobiliari mediante la chiusura della scala interna che da accesso al piano seminterrato, si segnala la presenza di cambio prospettico.

Il tutto regolarizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e successiva variazione catastale DocFa per un importo complessivo di circa € 3.500,00 oltre tributi.

L'intero corpo di fabbrica di cui l'unità è parte risulta essere stata realizzata successivamente al 01/09/1967, e assentito dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 178 del 15/10/2007;
- D.I.A. in variante prot. 107698 del 24/12/2009;
- Fine lavori prot. 65963 del 09/08/2010;
- Agibilità prot. n. 111999 del 10/12/2010;
- D.I.A. Piano Casa prot. 90617 del 08/11/2011;
- Fine lavori prot. n. 29009 del 08/04/2013;
- Richiesta certificato di Agibilità prot. 33277 del 26/04/2012;
- D.I.A. prot. 41994 del 18/05/2015 non riguardante la porzione oggetto di stima.

Si precisa che per il lotto in oggetto non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale. Non è stata trovata copia di eventuale Regolamento di Condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del beni pignorato 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** – Villino a schiera ubicato dislocato su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, sito nel Comune di Pomezia (RM) alla Via Delle Orchidee n. 2, composto al piano terra da: soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo da camera, lavatoio, stenditoio e balcone a livello; al piano seminterrato da tre cantine e bagno, corte esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un posto auto scoperto ben n°2.
Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED]
- **Bene N° 2** – Posto auto sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2
Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• Bene N° 1 – Villino a schiera sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2	136.70 mq	1.850,00 €/mq	€ 252.895,00	100,00%	€ 252.895,00
• Bene N° 2 – Posto auto sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2	4,00 mq	1.850,00 €/mq	€7.400,00	100,00%	€7.400,00
Valore di stima:					€ 260.295,00

Valore di stima: € 260.295,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 256.795,00

Si scorporano dal valore di perizia:

€ 3.500,00 per regolarizzazione edilizia e catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Boccia Raffaele Vincenzo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Farinaro del 30/10/2013;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura [REDACTED]
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura [REDACTED]
- ✓ N° 4 Planimetria Catastale [REDACTED]
- ✓ N° 5 Planimetria Catastale - [REDACTED]
- ✓ N° 6 Estratto di mappa;
- ✓ N° 7 Planimetria quotata con difformità ;
- ✓ N° 8 Elaborato fotografico ;
- ✓ N° 9 Titoli Edilizi.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Villino a schiera sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2
Villino a schiera ubicato dislocato su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, sito nel Comune di Pomezia (RM) alla Via Delle Orchidee n. 2, composto al piano terra da: soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo da camera, lavatoio, stenditoio e balcone a livello; al piano semi-interrato da tre cantine e bagno, corte esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un posto auto scoperto ben n°2.
Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED]
- **Bene N° 2** – Posto auto sito in Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2
Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 256.795,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.795,00

Bene N° 1 e 2 - Villino a schiera con posto auto scoperto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Delle Orchidee n. 2		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino a schiera Identificato al catasto Fabbricati - F [REDACTED] [REDACTED] Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] [REDACTED]	Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Villino a schiera ubicato dislocato su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, sito nel Comune di Pomezia (RM) alla Via Delle Orchidee n. 2, composto al piano terra da: soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo da camera, lavatoio, stenditoio e balcone a livello; al piano semi-interrato da tre cantine e bagno, corte esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un posto auto scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

