
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
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
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2019 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.754,88	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 02/04/2019, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2019 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 Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico

DESCRIZIONE

Villino distinto con l'int.n.9 facente parte del Consorzio Colle Romito-Loc.Tor San Lorenzo,confinante con l'int.n.8 e n.10,salvo altri,composto da piano terra e da piano mansardato con annesso terrazzo,da adeguare al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia del 18/02/1988 prot.n.24336 - pratica n.33/88.Il piano terra con annessa corte n.1 e n.2,comprende un ingresso - cucina con ripostiglio,un soggiorno,un bagno,una camera 1 e una camera 2,una scala interna da cui si accede al piano piano mansardato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv.Maria Sorrentino(vedasi Allegato 1).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/20)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/20)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/20)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/20)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con la strada privata Attilio Regolo, con l'interno n. 8 e n.10, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	21,11 mq	24,18 mq	1,00	24,18 mq	2,75 m	Terra
Wc	2,91 mq	3,77 mq	1,00	3,77 mq	2,75 m	Terra
Camera 2	5,81 mq	7,20 mq	1,00	7,20 mq	2,75 m	Terra
Camera 1	10,32 mq	12,53 mq	1,00	12,53 mq	2,75 m	Terra
Portico	13,69 mq	14,38 mq	0,25	3,60 mq	2,75 m	Terra
Corte 1	32,38 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio	1,85 mq	2,92 mq	0,33	0,96 mq	2,75 m	Terra
Corte 2	32,00 mq	34,54 mq	0,10	3,45 mq	0,00 m	Terra
Mansarda	26,54 mq	30,41 mq	0,33	10,04 mq	2,50 m	Primo
Locale lavanderia	3,48 mq	5,15 mq	0,33	1,70 mq	2,50 m	Primo
Terrazzo	11,47 mq	12,43 mq	0,33	4,10 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				75,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 30 Luglio 2019 alla presenza del Sig. **** Omissis **** in regime di detenzione domiciliare, comproprietario dell'immobile, si è proceduto al sopralluogo dello stabile sito in Ardea - Tor San Lorenzo in località Colle Romito alla via Corona Australe n.106 A int.9, al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi Allegato 2 - Verbale di sopralluogo).

Da un rilievo in loco la superficie utile (vedasi ALLEGATO 3 - Planimetria dello stato di fatto):

(cucina mq 13,15,ripostiglio mq 1,85,camera 1 mq 10,32,soggiorno mq 21,11,camera 2 mq 5,81,wc mq 2,91),risulta pari a

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 55,15

Ai fini della valutazione,si prende in esame unicamente la parte dell'immobile autorizzata dal Comune di Ardea con concessione edilizia n.33/1988,per cui la SUPERFICIE UTILE risulta pari a mq 40,15.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (vedasi ALLEGATO 4 - Visura Storica e Planimetria catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1544	9		A7	3	6 vani	100 mq	805,67 €	T-1	200 sub 9

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo del giorno 30 Luglio 2019,si è accertato che l'immobile ha subito un ampliamento che in parte risulta non sanabile.Quindi,regolarizzato urbanisticamente l'immobile,per adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto,necessita che l'aggiudicatario a sua cura e a sue spese,presenti un nuovo docfa all'agenzia delle Entrate.

L'immobile è intestato in catasto alle parti debitorie per le parti ad essi spettanti (vedasi Allegato n.4 - Visura storica e planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione (vedasi Allegato 5 - Documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

All'immobile pignorato compete quota di diritti e di oneri relativi alle parti,spazi comuni del fabbricato e dell'intero complesso,come evidenziato all'art.2 dell'atto di compravendita del 28/12/1990 Rep.n.51431 -Racc.n.6005 - Notaio Alberto Pelosi - Roma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è gravato da usi civici. Da verifiche effettuate presso l'ufficio competente del Comune di Ardea, risulta che a seguito di istanza di liquidazione dell'uso civico inoltrata dal Sig. **** Omissis **** per il terreno riportato nel C.T. al foglio n.57 - part.lla n.1544 sub 200, la Regione Lazio con determina n.1445 del 14/10/2002 per la quale è stato delegato il Comune di Ardea nel 2005, determina la liquidazione dell'uso civico gravante sul citato terreno imponendo al richiedente, di versare un capitale di affrancazione. Ad oggi, tale capitale di affrancazione che è pari ad € 1.342,79, non è stato ancora versato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come risulta dalla relazione di collaudo statico (vedasi Allegato 6 - Collaudo statico), il villino monofamiliare che fa parte di un complesso residenziale, è composto da piano terra e sottotetto, con copertura a tetto a falde.

La struttura portante è del tipo misto in blocchetti di tufo ed elementi in cemento armato quali pilastri, travi, cordoli ecc.. Le fondazioni sono con cordoli e plinti in c.a.. I solai del tipo misto in laterizi e c.a..

Pareti esterne: forati di laterizio, intonacati e tinteggiati

Pareti divisorie: forati di laterizio, intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

Infissi esterni: in legno tutti dotati di grate in ferro di protezione. Come è deducibile dalla documentazione fotografica, alcuni infissi sono privi di persiane di legno

Infissi interni: in legno

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia

Impianto idrico: realizzato sottotraccia

Impianto termico: autonomo con alimentazione a gpl

Condizioni generali: l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione nella parte esterna.

Nella parte interna, tracce di umidità sono presenti nella mansarda e nello specifico, in corrispondenza della parete confinante con il terrazzo (vedasi Allegato 5 - Documentazione fotografica - foto n.14).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e da sua figlia Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1990 al 15/09/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Pelosi Alberto di Roma	28/12/1990	51431	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/01/1991	3815	3066
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Di Roma (vedasi Allegato 6 - Visure ipotecarie) aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 19/12/2001
Reg. gen. 50825 - Reg. part. 11173
Importo: € 123.949,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 06/02/2019
Reg. gen. 5616 - Reg. part. 3976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ardea, è emerso che il villino composto da piano terra e piano mansardato con copertura a tetto a falde - Fabbricato A, fa parte di un complesso edilizio che è stato realizzato dalla Soc.GE.I.F. srl con concessione di eseguire attività edilizia prot.n.24336 - pratica n.33/88 rilasciata dal Comune di Ardea in data 18/02/1988 (vedasi Allegato n.8).I lavori iniziati il 10 Marzo 1988 sono terminati il 14 Febbraio 1990.

Dal confronto tra il progetto approvato (vedasi Allegato n.9 - progetto approvato dal Comune di Ardea- Fabbricato A - villino n.9 -pianse piano terra e piano mansardato) e lo stato di fatto (vedasi Allegato n.10 - planimetria dello stato di fatto - difformità) è emerso quanto segue:

PIANO TERRA

DIFFORMITA'1

Il progetto approvato prevedeva sul prospetto principale A un portico da cui si entrava all'unità abitativa. Il portico è stato chiuso ed è stata realizzata una cucina e un ripostiglio, determinando in questo modo, un ampliamento dell'unità immobiliare.

Il progetto originario prevedeva altresì, sul prospetto A, un ingresso principale all'unità abitativa, posto lateramente e due porte finestre, una centrale e l'altra laterale. Da sopralluogo effettuato, è stato verificato che l'ingresso principale è stato chiuso.

DIFFORMITA'2

Nella Corte 1, è stato realizzato un locale tecnico destinato al serbatoio gpl.

DIFFORMITA' 3

Sul prospetto secondario B, una portafinestra è stata trasformata in finestra.

PIANO PRIMO

DIFFORMITA'4

La superficie praticabile dell'unità mansardata è stata aumentata: il progetto originario prevedeva che la superficie praticabile doveva essere un 1/3 dell'intera superficie. Inoltre, nell'area praticabile della mansarda in prossimità del terrazzo, è stato realizzato un bagno con una piccola finestra.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario, la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Per i volumi edilizi eseguiti (difformità 1), non previsti dalla disciplina urbanistica vigente, si applica l'art.31 del DPR n.380 del 6 Giugno 2001 e si prevede quindi, la rimozione del solo volume di fabbrica realizzato destinato a cucina e il ripristino dello stato dei luoghi così come previsto dal progetto originario, non ravvisandosi in questo caso l'impossibilità della demolizione. È sanabile invece, l'attiguo locale ripostiglio.

Non è sanabile la difformità n.2. Sono sanabili altresì, le difformità n.3 e n.4. Si precisa altresì, che il locale adibito a bagno del piano mansardato, dovrà essere trasformato a locale lavatoio.

L'aggiudicatario potrà regolarizzare urbanisticamente l'immobile, presentando al Comune di Ardea una Scia che oltre a contemplare la demolizione dei volumi edilizi non previsti, regolarizza anche le altre difformità riscontrate.

La presentazione della SCIA è subordinata sia al pagamento di € 220,00 per diritti di istruttoria che al versamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gpl (serbatoio di circa 1000 litri) installato in un locale in muratura con tetto e con apertura su un lato (vedasi Allegato n.10 - planimetria dello stato di fatto - difformità). A tal proposito, si evidenzia che per ragioni di sicurezza antincendio, tale serbatoio non può stare in tale locale. Si prevede quindi, la demolizione della muratura perimetrale e della copertura. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e a sue spese, all'adeguamento alla normativa antincendio di tale serbatoio.

Non si è provveduto alla redazione dell'APE, in quanto non era presente né il libretto di manutenzione né erano presenti i relativi attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 338,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.854,98

L'immobile fa parte del Consorzio Colle Romito - lotto n.82 (vedasi nota del Consorzio Colle Romito - Allegato n.11).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico
Villino distinto con l'int.n.9 facente parte del Consorzio Colle Romito-Loc.Tor San Lorenzo, confinante con l'int.n.8 e n.10, salvo altri, composto da piano terra e da piano mansardato con annesso terrazzo, da adeguare al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia del 18/02/1988 prot.n.24336 - pratica n.33/88. Il piano terra con annessa corte n.1 e n.2, comprende un ingresso - cucina con ripostiglio, un soggiorno, un bagno, una camera 1 e una camera 2, una scala interna da cui si accede al piano piano mansardato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1544, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 200 sub 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.451,50

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Ardea - Tor San Lorenzo località Colle Romito, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.550,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari : 75,13 mq X 1.550,00 €/mq = € 116.451,50.

Il predetto valore va decurtato di una percentuale del 26,36% corrispondente ad € 30.696,62 dovuta a : - A) Riduzione del 5% per le condizioni dello stato d'uso e manutenzione, - B) Riduzione del 10% del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, - C) Riduzione del 1,05% per oneri di regolarizzazione urbanistica, - D) Riduzione del 4,17% per saldo spese condominiali insolute - E) Riduzione del 4,98% che comprende i lavori di demolizione/ripristino e adeguamento (compreso oneri per la sicurezza ed iva come per legge), le spese tecniche per la presentazione della Scia al Comune di Ardea e la presentazione di un nuovo docfa all'Agenzia delle Entrate, e oneri vari (comunali e diritti catastali ecc.) - F) Oneri di affrancazione 1,16%.

Pertanto, il valore del lotto a base d'asta è il seguente: € (116.451,50 - € 30.696,62) = € 85.754,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico	75,13 mq	1.550,00 €/mq	€ 116.451,50	100,00%	€ 116.451,50
				Valore di stima:	€ 116.451,50

Valore di stima: € 116.451,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,05	%

Spese condominiali insolute	4,17	%
Spese Gen.(lavori ripristino comprensivo On.Sic. ed iva - spese tecniche per Scia e per nuovo docfa,compresivo IVA,cassa prev.e oneri catastali)	4,98	%
Oneri di affrancazione	1,16	%

Valore finale di stima: € 85.754,88

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 18/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare Avv.Maria Sorrentino
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica e planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Collaudo statico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Concessione ad eseguire attività edilizia - prot.n.24336- pratica n.33/88 del 18/02/1988
- ✓ N° 9 Altri allegati - Progetto approvato Comune di Ardea
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria Stato di fatto _ Difformità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota Consorzio Colle Romito

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico
Villino distinto con l'int.n.9 facente parte del Consorzio Colle Romito-Loc.Tor San Lorenzo,confinante con l'int.n.8 e n.10,salvo altri,composto da piano terra e da piano mansardato con annesso terrazzo,da adeguare al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia del 18/02/1988 prot.n.24336 - pratica n.33/88.Il piano terra con annessa corte n.1 e n.2,comprende un ingresso - cucina con ripostiglio,un soggiorno,un bagno,una camera 1 e una camera 2,una scala interna da cui si accede al piano piano mansardato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1544, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 200 sub 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 85.754,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.754,88

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.106a int.9 _Colle Romito_ Tor San Lorenzo, edificio unico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1544, Sub. 9, Categoria A7, Graffato 200 sub 9	Superficie	75,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione (vedasi Allegato 5 - Documentazione fotografica).		
Descrizione:	Villino distinto con l'int.n.9 facente parte del Consorzio Colle Romito-Loc.Tor San Lorenzo, confinante con l'int.n.8 e n.10, salvo altri, composto da piano terra e da piano mansardato con annesso terrazzo, da adeguare al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia del 18/02/1988 prot.n.24336 - pratica n.33/88. Il piano terra con annessa corte n.1 e n.2, comprende un ingresso - cucina con ripostiglio, un soggiorno, un bagno, una camera 1 e una camera 2, una scala interna da cui si accede al piano piano mansardato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig.**** Omissis **** e da sua figlia Sig.ra**** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 06/02/2019
Reg. gen. 5616 - Reg. part. 3976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura