
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 929/2016 del R.G.E.

contro

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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	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.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 929/2016 del R.G.E.....	11
Lotto Unico.....	11

Allegati:

1. Titolo di Proprietà.
2. Visura Catastale
3. Planimetria catastale
4. Planimetria stato di rilievo
5. Accesso atti commune di Ardea
6. Documentazione Fotografica
7. Documentazione Condominiale
8. Verbale di Sopralluogo
9. Valutazione mercato immobiliare
10. Certificato APE.
11. Notifiche alle parti.

INCARICO

All'udienza del.23/03/2017, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Via Menotti Garibaldi Civ.15 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it,

Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato nel territorio del comune di Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2(sottotetto)

DESCRIZIONE

Porzione di villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa, posto su due livelli piano primo e secondo sotto-tetto avente accesso indipendente da Viale condominiale, composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sotto-tetto, I due piani sono tra loro collegati mediante scala in legno interna.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato nel territorio del comune di Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2(sotto-tetto)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato nella relazione preliminare a firma dell'Avvocato Silvia Volpi, la certificazione notarile sostitutiva risulta incompleta, dal momento che non riporta i passaggi di proprietà dell'immobile per l'intero ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nata a

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Confinante con porzione di villino identificato con l'interno due, porzione di villino identificato con l'interno quattro, strada condominiale salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,66 mq	107,50 mq	1,00	107,50 mq	0,00 m	1-2
Terrazzo coperto e portico	20,50 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	0,00 m	1-2
Balcone scoperto	9,71 mq	9,71 mq	0,25	2,43 mq	0,00 m	
Corte Esclusiva	310,00 mq	310,00 mq	0,10	31,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				149,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NON SI E' TENUTO CONTO DELL'INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE, REALIZZATA IN AMPLIAMENTO DELLA CUCINA PER LA CHIUSURA PARZIALE DEL TERRAZZO COPERTO. VEDASI RISPOSTA AL PARAGRAFO "REGOLARITA' EDILIZIA"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2000 al 22/12/2000	Con Sede in C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 372, Sub. 509-510 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano 1-2

		Graffato Si
Dal 22/12/2000 al 10/12/2003	nata a C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 372, Sub. 509-510 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano 1-2 Graffato SI
Dal 10/12/2003 al 24/06/2010	NATA A c-f.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 372, Sub. 509-510 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano 1-2 Graffato SI

Dal 24/06/2010 ad oggi l'immobile è di proprietà dell'esecutata correttamente volturato ed identificato nel pignoramento immobiliare

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	509		A7	3	5,5	108,00 - 99,00	738,53	1-2	con sub.510

PRECISAZIONI

Si precisa che la superficie catastale della corte riportata in visura non è coincidente con la superficie reale rilevata in fase di sopralluogo, ovvero la superficie rilevata è superiore.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in scarse condizioni conservative, nelle pareti perimetrali sono visibili all'interno tracce di condensa che evidenziano un isolamento non idoneo, inoltre sul cornicione del tetto sul lato ingresso, si evidenziano delle perdite d'acqua meteorica della grondaia ed inoltre anche la parte esterna dello stesso lato evidenzia un distacco parziale della tinteggiatura, dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo.

PARTI COMUNI

Da informazioni acquisite nonché dalla documentazione pervenutami dall'Amministratore condominiale, risulta essere di uso comune la strada di accesso e la relativa illuminazione, inoltre risulta essere in comune i pozzi di attingimento dell'acqua e il depuratore degli scarichi con tutti gli

impianti e accessori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da Accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea il fondo ove ricade il fabbricato non risulta essere gravato da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura a tetto a due falde tamponato con laterizio ed intonacato, data l'epoca di costruzione le rifiniture costruttive ed estetiche rispecchiano la tipologia edilizia dell'epoca.

Sono presenti pavimentazioni in monocottura, infissi in legno con grate in ferro anti-intrusione, i bagni sono dotati di impianti sanitari in ceramica, le finestre sono in legno e dotate di persiane chiuse ad ante, è presente l'impianto citofonico, elettrico, idrico, termico autonomo e caldaia a gas G.P.L (bambolone privato) con acqua calda sanitaria, al momento del sopralluogo la caldaia era in disuso e scollegata dall'impianto quindi non funzionante.

L'area annessa esclusiva al momento del sopralluogo è parzialmente pavimentata è delimitata da rete metallica, avente ingresso dalla strada condominiale comune mediante cancello in ferro, tale area è adibita in parte al parcheggio delle auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al Momento del sopralluogo l'immobile risultava essere utilizzato dall'esecutata e dai familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Come riportato nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato consulente del G.E. si conferma che non non è possibile accertare se sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

--Ipoteca iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30/12/2000 al n.11580 di formalità della "Banca popolare di Bergamo-Credito Varesino S.C.R.L." (quanto dichiarato nel titolo di proprietà formalità in corso di cancellazione)

- ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma 2 in favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. in data 28/06/2000, al n. 40009 di formalità, concessa a garanzia di mutuo.

--Atto D'Obbligo in favore del comune di Ardea trascritto in data 8/05/1985 al n.8883 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea si evince che la zona ove è ubicato l'immobile è destinata dal vigente Piano regolatore Generale a Zona E "Agricola"

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.

Il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato in forza di Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Pratica n.224/72 rilasciato in data 6/05/1973, variante del 12/06/1985, variante del 27/06/1987 e variante del 8/04/1989 Prot. 4228 pratica n.224/82.

Dal fascicolo edilizio consultato è emerso che non sono reperibili i grafici allegati alle varie autorizzazioni rilasciate e quindi lo scrivente **NON HA ELEMENTI PER ACCERTARNE LA REGOLARITA' EDILIZIA** inoltre non è presente nel fascicolo consultato l'autorizzazione di abitabilità.

La planimetria catastale è l'unico elemento a disposizione dello scrivente, risulta essere stata depositata presso gli uffici catastali in data 27/10/2000 e dal sopralluogo effettuato si evince che vi sono delle difformità probabilmente realizzate successivamente, tali difformità riguardano:

- 1) Chiusura parziale del terrazzo coperto per ampliamento della cucina.
- 2) Realizzazione contro-soffitto nel soggiorno con diminuzione dell'altezza utile.
- 3) Lieve difformità nella distribuzione dei spazi interni al piano primo.

Le difformità ai punti uno e due date le motivazioni di cui sopra **non sono sanabili** e quindi necessita l'abbattimento e ripristino, mentre per le difformità di cui al punto tre **può essere presentata C.I.L.A.** a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 che comunque essendo il fascicolo edilizio carente di documentazione, **il Comune di Ardea potrebbe respingere tale comunicazione.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Certificato energetico APE è stato redatto dallo scrivente Cod. LG.929/2016.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da certificazione inviata in data 13/10/2017 dall'Amministratore di condominio risulta esistente un debito residuo per oneri condominiali pari ad

Euro. 2'876,33,

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato nel territorio del comune di Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2(sotto-tetto) Villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa posto su due livelli piano primo e secondo sotto-tetto avente accesso indipendente da strada condominiale composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sotto-tetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 509, Categoria A7, graffato con sub.510 Valore di stima del bene: € 197.835,86
Il costo unitario è scaturito sulla base di una stima sintetica avendo preso in considerazione il valore della fascia media riportato nei servizi e valutazioni immobiliari, decurtato del 10% per le condizioni attuali dell'immobile.
Si precisa che dovranno essere decurtate le seguenti spese presunte:

Abbattimento controsoffitto e ripristino terrazzo coperto mediante abbattimento parziale della cucina. Euro. 5'300,00(presunte)

C.i.l.a. a sanatoria D.P.R. 380/2001 da presentare presso comune di Ardea Sanzione euro 1'000,00

diritti e spese tecniche presunte. Euro. 2'000,00

I costi per l'abbattimento nonché le spese tecniche sono scaturite da accertamenti sui costi di mercato attuali.

Oneri Condominiali Euro. 2'876,33,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2	149,13 mq	1.326,60 €/mq	€ 197.835,86	100,00	€ 197.835,86
Valore di stima:					€ 197.835,86

Valore di Stima Euro 197'835,86

Da detrarre spese presunte ed oneri condominiali Euro 11'176,33

Valore dell'incanto Euro 186'659,53

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

Velletri, li 16/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lambiase Gianluca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato in territorio del comune di Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2 sott-tetto
Porzione di villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa posto su due livelli piano primo e secondo(sotto-tetto) avente accesso indipendente da Viale condominiale, composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sotto-tetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 509, Categoria A7, Graffato con sub.510
Destinazione urbanistica: da ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea si evince che la zona ove è ubicato l'immobile è destinata dal vigente Piano regolatore Generale a Zona E "Agricola"

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 929/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di Villino			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2		
Diritto reale:	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 509, Categoria A7, graffato con sub.510	Superficie	149,13 mq
Stato conservativo:	Immobile in scarse condizioni conservative, nelle pareti perimetrali sono visibili all'interno tracce di condensa che evidenziano un isolamento non idoneo, inoltre sul cornicione del tetto sul lato ingresso, si evidenziano delle perdite d'acqua meteorica della grondaia ed inoltre la parte esterna dello stesso lato evidenzia un distacco della tinteggiatura dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo.		
Descrizione:	Porzione di villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa posto su due livelli piano primo e secondo(sotto-tetto), avente accesso indipendente da viale condominiale , composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere utilizzato dall'esecutata e dai familiari		

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Integrazione a rettifica e sostituzione del Bando D'Asta, Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 929/2016 del R.G.E.

contro

Il sottoscritto Geometra Gianluca Lambiase integra il presente Bando D'Asta a sostituzione del precedente, allegato alla perizia di stima depositata telematicamente in data 17/10/2017, in quanto veniva erroneamente decurtato dal prezzo base d'asta, il costo pari ad Euro 2'876,33, per oneri condominiali.

Velletri. 20/10/2017

Geom. Gianluca Lambiase



BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato in territorio del comune di Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2 sotto-tetto
Porzione di villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa posto su due livelli piano primo e secondo(sotto-tetto) avente accesso indipendente da Viale condominiale, composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sotto-tetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 509, Categoria A7, Graffato con sub.510
Destinazione urbanistica: da ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea si evince che la zona ove è ubicato l'immobile è destinata dal vigente Piano regolatore Generale a Zona E "Agricola"



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 929/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di Villino			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via monti Simbruini civ.28 (già Via Montagnano Civ.54/B), edificio 16, interno 1, piano 1-2		
Diritto reale:	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 509, Categoria A7, graffato con sub.510	Superficie	149,13 mq
Stato conservativo:	Immobile in scarse condizioni conservative, nelle pareti perimetrali sono visibili all'interno tracce di condensa che evidenziano un isolamento non idoneo, inoltre sul cornicione del tetto sul lato ingresso, si evidenziano delle perdite d'acqua meteorica della grondaia ed inoltre la parte esterna dello stesso lato evidenzia un distacco della tinteggiatura dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo.		
Descrizione:	Porzione di villino facente parte di complesso residenziale con area pertinenziale annessa posto su due livelli piano primo e secondo(sotto-tetto), avente accesso indipendente da viale condominiale , composto da: scala di ingresso, portico, soggiorno cucina, bagno e terrazzo al piano primo, due camere, bagno, studio e balcone al piano secondo sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere utilizzato dall'esecutata e dai familiari		

Valore di Stima Immobile Euro 197'835,86

Da detrarre:

--Spese presunte (*salvo maggiorazioni conguagli o spese aggiuntive*) per C.i.l.a. a sanatoria D.P.R. 380/2001 da presentare presso comune di Ardea Sanzione Euro 1'000,00

--diritti e spese tecniche presunte (*salvo maggiorazioni conguagli o spese aggiuntive*).
Euro. 2'000,00

-- Spese presunte per abbattimento (*salvo maggiorazioni conguagli o spese aggiuntive*)
Euro. 5'300,00

Prezzo base d'asta **Euro 189'535,86**

