
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.241,15	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

In data 23/05/2023, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2023 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 Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)

DESCRIZIONE

Villino in edificio a schiera posto su due livelli, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, al piano primo da una camera, bagno e balcone, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva al piano terra.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)

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

Confini: vialetto di accesso condominiale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, o rispettivi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	3,70 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	
Cortile	25,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				49,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,99 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 355, Sub. 21 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 48 mq - Totale escluse aree scoperte: 46 mq Rendita € 309,87 Piano T-1 Graffato sub 5

COSTITUZIONE del 26/01/1990 in atti dal 28/02/1996 (n. 3362.1/1990).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/1990 in atti dal 16/04/1999 (n. 3362.2/1990.)

DATI relativi alla planimetria : data di presentazione 26/01/1990, prot. n. 000003362.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	355	21		A7	2	2,5 vani	Totale: 48 mq - Totale escluse aree scoperte: 46 mq	309,87 €	T-1	sub 5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di un soppalco realizzato all'interno della camera al piano primo e di una tettoia realizzata sulla corte al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione; presenti fenomeni di condensa sul soffitto del piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-est
 Altezza interna utile: 2,70
 Str. verticali: c.a.
 Solai: laterocemento
 Copertura: a falde
 Manto di copertura: tegole in cotto
 Pareti esterne ed interne: intonacate
 Pavimentazione interna: ceramiche
 Infissi esterni ed interni: legno, grate in ferro
 Scale: muratura
 Impianto elettrico, idrico, termico: presenti; sottotraccia a 220V - termoautonomo
 Gas: allaccio alla rete pubblica
 Terreno esclusivo: corte lastricata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardo Cannata	03/12/2002	18248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/12/2002	52373	36938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Castelnuovo	24/10/2005	164121	16423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/11/2005	72266	41980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/11/2005
Reg. gen. 72267 - Reg. part. 21076
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 02/07/2019
Reg. gen. 33180 - Reg. part. 5623
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 31/03/2023
Reg. gen. 18144 - Reg. part. 12267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel piano particolareggiato esecutivo di Campo Ascolano - N.T.A. Art. 2 - Zona Rc residenziale satura ad attuazione diretta. Assoggettata a tutela paesaggistica (l. 1497/39 lett. c e d località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche - art. 8 N.T.A.). Zona sismica 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia in data 07/05/1984 N. 844/84.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali risulta essere stata emessa in data 29/06/1990 a carico della società costruttrice Paradise 82 s.r.l. ordinanza sindacale di sospensione dei lavori per modifiche alla sagoma ed ai prospetti degli edifici e successiva ordinanza in data 19/05/1994 n. 67 con cui veniva ordinata la demolizione di tutte le opere abusive entro novanta giorni, non essendo stata approvata dalla Soprintendenza la variante di progetto che nel frattempo era stata presentata dalla società costruttrice in data 17/01/1991. Si allega la documentazione rilasciata dal Comune. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Stante quanto detto, deve darsi avvertenza che sarà onere dell'aggiudicatario conseguire la regolarità edilizia, sanando le

difformità del fabbricato, ove possibile, ed eventualmente in concorso con gli altri condomini.

Relativamente al bene pignorato, va detto che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia sopra menzionata relativamente alla distribuzione interna, non altrettanto si può affermare riguardo alle dimensioni che appaiono leggermente maggiori rispetto a quanto assentito. Inoltre, senza le prescritte autorizzazioni è stata realizzata una tettoia esterna in legno al piano terra, ricoperta a tegole, ed un soppalco fruibile al piano primo. Quest'ultimo ha una struttura in ferro ancorata al fabbricato e non è conforme alle prescrizioni di legge per la realizzazione di questo tipo di soppalco (es.: l'altezza dal pavimento finito è inferiore a quella minima prevista: m 2,10/2,20).

Tali opere non sono sanabili e di quanto dedotto si tiene conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La parte debitrice ha dichiarato che il condominio è gestito dai condomini, che le spese annuali ammontano ad € 200 e di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

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.

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (1° semestre anno 2023 - Pomezia-Zona suburbana/Torvaianica; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Valori: 1400,00/2050,00 €/mq - Valore medio: 1725,00 €/mq).

Borsino Immobiliare (Pomezia/Campo Ascolano; Valori: 1500,00/2300,00 €/mq - Valore medio: 1900 €/mq).

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore medio unitario di

1812,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)
Villino in edificio a schiera posto su due livelli, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, al piano primo da una camera, bagno e balcone, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 355, Sub. 21, Categoria A7, Graffato sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.581,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)	49,99 mq	1.812,00 €/mq	€ 90.581,88	100,00%	€ 90.581,88
				Valore di stima:	€ 90.581,88

Valore di stima: € 90.581,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima: € 84.241,15

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.

Monte Porzio Catone, li 27/11/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - (Atto Not. Andrea Castelnuovo del 24/10/2005)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - (CE 844-84)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - (Foglio 4 part 355)
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - (Ordinanza sindacale n.479 del 29/06//90 - Ordinanza sindacale n.67 del 19/05/94 - NTA del P.P.E. Campo Ascolano - Relazione Tecnica)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricevute di spedizione della perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)
Villino in edificio a schiera posto su due livelli, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, al piano primo da una camera, bagno e balcone, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 355, Sub. 21, Categoria A7, Graffato sub 5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade nel piano particolareggiato esecutivo di Campo Ascolano - N.T.A. Art. 2 - Zona Rc residenziale satura ad attuazione diretta. Assoggettata a tutela paesaggistica (l. 1497/39 lett. c e d località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche - art. 8 N.T.A.). Zona sismica 2B.

Prezzo base d'asta: € 84.241,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.241,15

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Trebbia 1/C (in catasto Via Po snc)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 355, Sub. 21, Categoria A7, Graffato sub 5	Superficie	49,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione; presenti fenomeni di condensa sul soffitto del piano primo.		
Descrizione:	Villino in edificio a schiera posto su due livelli, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, al piano primo da una camera, bagno e balcone, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/11/2005
Reg. gen. 72267 - Reg. part. 21076
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 02/07/2019
Reg. gen. 33180 - Reg. part. 5623
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 31/03/2023
Reg. gen. 18144 - Reg. part. 12267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****