
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Forti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 412/2023 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.735,53	12

INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Geom. Forti Andrea, con studio in Via Campoleone, 26 - 00048 - Nettuno (RM), email geomstudio@hotmail.it, PEC andrea.forti@geopec.it, Tel. 339 7100770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2023 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 Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV

DESCRIZIONE

Appartamento al piano quarto (sottotetto) senza ascensore di un fabbricato plurifamiliare senza condominio con accesso su via Giacomo Matteotti n. 46, in prossimità dei maggiori servizi (centro città) e del centro storico di Carpineto Romano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità imm.re confina ad EST con via Giacomo Matteotti, ad OVEST con cortile, NORD e SUD con unità imm.ri di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,02 mq	64,73 mq	1	64,73 mq	2,80 m	4°
Balcone scoperto	1,98 mq	1,98 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				65,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione comprende un sottotetto pertanto l'altezza abitativa riportata è la media delle altezze presenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2005 al 09/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 34, Part. 720, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 66 mq Rendita € 86,76 Piano 4
Dal 09/10/2007 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 34, Part. 720, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 86,76 Piano 4

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
	34	720	3		A4	1	4	66 mq	86,76 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, soprattutto si rendono necessari interventi di ristrutturazione a intonaci e pittura, porte interne e alcune finestre ed in fine verifica del controsoffitto del tetto di copertura in quanto presenta alcuni evidenti avvallamenti.

L'impianto termoidraulico ed elettrico risultano funzionanti.

PARTI COMUNI

La parte comune risulta essere il vano scala che garantisce l'ingresso all'abitazione in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al 4° piano (sottotetto) di un edificio realizzato in continuità con altri fabbricati lungo la via Giacomo Matteotti e presenta la stessa altezza e tipologia costruttiva dei fabbricati aderenti. La copertura è del tipo a due falde e copre interamente l'abitazione in esame, è composta da travi in castagno in buone condizioni e da controsoffitto (con evidenti avvallamenti) che non permette di verificare la tipologia e stato di manutenzione del tavolato o perlinato utilizzato per la copertura. La media delle altezze di ogni vano risultano abitabili.

Le pareti perimetrali del fabbricato risultano solide e di buona consistenza, una affaccia verso la via d'ingresso (EST) l'altra verso un cortile (OVEST) e le altre due confinano in aderenza con altri edifici.

L'unità immobiliare presenta scarse condizioni di manutenzione e necessita di interventi di ristrutturazione soprattutto su copertura, finestre, porte, intonaci interni e pittura.

E' dotata di impianto termoidraulico autonomo, composto da caldaia a MTN (da revisionare) e termosifoni, risultato essere funzionante, così come anche l'impianto elettrico e idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato con il figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1991 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Fanchis Ignazio	16/07/1991	508779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/08/1991	4155	2945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2005 al 09/10/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	12/12/2005	7977	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/01/2006	9/6	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2007 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bocca Loredana	09/10/2007	17608	12133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/10/2007	6629	3701
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 12/10/2007
Reg. gen. 6630 - Reg. part. 2087
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Data: 12/10/2007
N° repertorio: 6630
N° raccolta: 2087

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 15/11/2023
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 4382
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B1 residenziale di completamento ed è molto vicina al centro storico nel paese.

Si riportano in allegato la tavola di PRG con evidenziata la zona e rispettive norme tecniche di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in esame risulta essere di remota costruzione e non risultano titoli edilizi presso gli archivi comunali preposti per confermare la regolarità edilizia e/o urbanistica, come dichiarato nella comunicazione emessa dall'ufficio tecnico in risposta alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente CTU (vedasi allegato).

Vista la tipologia costruttiva, il contesto in cui è inserita (vicinanza al centro storico) la costruzione dell'immobile in esame risulterebbe essere stata ampiamente realizzata prima del 01/09/1967 (come anche dichiarato nei titoli di proprietà precedenti) e conforme alla planimetria catastale in atti.

Pertanto l'immobile è da considerarsi commerciabile.

La regolarità edilizia di cui al presente capitolo potrà essere confermata solamente dopo una certificazione di conformità urbanistica rilasciata da un tecnico abilitato.

In conclusione, considerato che l'unità immobiliare (piano IV) non presenta caratteristiche costruttive successive alla realizzazione dell'intero fabbricato ma al contrario risulta ben integrato ad esso e soprattutto a quelli confinanti, considerato altresì la stretta vicinanza al centro storico e alla qualità edilizia della zona caratterizzata da una maglia stretta di edifici ad uso residenziale, visto la zona PRG edificabile e residenziale in cui l'area è inserita, non si rilevano particolari cause ostative ad un eventuale certificazione di conformità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV Appartamento al piano quarto (sottotetto) senza ascensore di un fabbricato plurifamiliare senza condominio con accesso su via Giacomo Matteotti n. 46, in prossimità dei maggiori servizi (centro città) e del centro storico di Carpineto Romano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 720, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.806,50
Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di medio di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili.

Stima sintetica o diretta: dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie di Carpineto Romano, basandosi su recenti atti di compravendite di immobili simili a quello in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, tenuto presente l'andamento medio del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, all'attualità si può valutare mediamente in €/mq 825.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV	65,22 mq	825,00 €/mq	€ 53.806,50	100,00%	€ 53.806,50
				Valore di stima:	€ 53.806,50

Valore di stima: € 53.806,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 45.735,53

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.

Nettuno, li 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Forti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - VERBALE DI ACCESSO

- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - DOC.NE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - DOC.NE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - DOC.NE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - CORRISPONDENZA E ISTANZE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV Appartamento al piano quarto (sottotetto) senza ascensore di un fabbricato plurifamiliare senza condominio con accesso su via Giacomo Matteotti n. 46, in prossimità dei maggiori servizi (centro città) e del centro storico di Carpineto Romano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 720, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B1 residenziale di completamento ed è molto vicina al centro storico nel paese. Si riportano in allegato la tavola di PRG con evidenziata la zona e rispettive norme tecniche di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 45.735,53

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.735,53

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carpineto Romano (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 46, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 720, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	65,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, soprattutto si rendono necessari interventi di ristrutturazione a intonaci e pittura, porte interne e alcune finestre ed in fine verifica del controsoffitto del tetto di copertura in quanto presenta alcuni evidenti avvallamenti. L'impianto termoidraulico ed elettrico risultano funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento al piano quarto (sottotetto) senza ascensore di un fabbricato plurifamiliare senza condominio con accesso su via Giacomo Matteotti n. 46, in prossimità dei maggiori servizi (centro città) e del centro storico di Carpineto Romano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato con il figlio.		