

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13



Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2021 del R.G.E.	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20



INCARICO

In data 29/09/2021, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2021 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 Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming.

L'appartamento si trova al piano secondo; si accede dalla scala condominiale; E' composto da soggiorno, cucina con camino, due camere, bagno, ripostiglio, due corridoi/disimpegni, ed un terrazzo.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda relazione preliminare del professionista delegato, avv. Riccardo Guidaldi

TITOLARITÀ

si vedano certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis **** e relazione preliminare redatta dall'avv. **** Omissis ****.

CONFINI

l'appartamento confina con: prop. **** Omissis **** e/o aventi causa; prop. **** Omissis **** e/o aventi causa; via Alessandro Fleming, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,70 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1973 al 16/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 139, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 322,79 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	139	4		A2	3	5	127 mq	322,79 €	2		

Corrispondenza catastale

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

come indicato nell'atto stipulato per stralcio di quota ed assegnazione del 1973, con cui veniva assegnata al sig. [REDACTED] la quota relativa ai beni oggetto della presente esecuzione, l'appartamento oggi sub4, veniva indicato catastalmente con la scheda n. 0720241 del 09/01/1973.

La verifica presso l'agenzia delle entrate ha confermato che detta scheda numero 0720241 con protocollo n. 74 del 09/01/1973 ha preso l'identificativo Foglio 10 particella 139 sub. 4.

PRECISAZIONI

nulla

PATTI



l'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato parzialmente arredato

STATO CONSERVATIVO

il bene è disabitato pertanto necessita di una pulizia e di una rivisitazione delle pitture parietali. In uno degli ambienti vi è un ammaloramento di una piccola parte della superficie dovuto all'umidità. Questo probabilmente dovuto alla mancata areazione degli ambienti in quanto diasabitati.

Per il resto è in buone condizioni e necessita solo di una bonifica dlle rifiniture previo sgombro degli ambienti.

PARTI COMUNI

l'appartamento è sito in un edificio multipiano pertanto il corpo scala è comune a tutti gli appartamenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come da documentazione estratta dal comune di artena si ha:

muratura portante è in blocchi di tufo

solai del tipo prefabbricato

copertura a tetto

altezza utile interna m.3,00

pareti interne intonacate

pavimento in ceramica

infissi interni in legno

infissi esterni in legno con tapparelle in pvc

impianti: elettrico, idrico, termoidraulico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis ****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si veda certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale stato dei luoghi è stato legittimato da un progetto a sanatoria e ricostruzione post bellica approvato dal Comune di Artena in data 29/07/1969.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

dalle dichiarazioni rilasciate dalla persona che ha permesso l'accesso non risulta in essere un condominio formalmente costituito



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming.

il garage è posto al piano terra, ed è composto da un unico ambiente

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda relazione preliminare del professionista delegato, avv. Riccardo Guidaldi

TITOLARITÀ

si vedano certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis **** e relazione preliminare redatta dall'avv. **** Omissis ****.

CONFINI

Il garage confina con proporz. **** Omissis **** e/o aventi causa, vano scala, via Alessandro Fleming, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	36,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1973 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 139, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 85,53 Piano T
Dal 24/01/2008 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 139, Sub. 6 Categoria C2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 85,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	139	6		C2			36 mq	85,53€	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non vi è corrispondenza catastale nella intestazione in quanto ad oggi il bene risulta erroneamente intestato ai sig.ri: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** comproprietri per 1/3 indiviso.

Ma in realtà il bene è stato acquisito dall'esecutato con atto stipulato per stralcio di quota ed assegnazione del 15/03/1973 con cui, sciogliendo la comproprietà indivisa che aveva con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, con cui veniva assegnata al sig. [REDACTED] la quota relativa ai beni oggetto della presente esecuzione, che al momento dell'atto erano ancora individuati dalle rispettive schede catastali, indicate con i n.0720241 e 0720237 registrate a Roma il 09/01/1973 ai n.ri 73 e 74 di protocollo.

La verifica presso l'agenzia del territorio ha evidenziato che la scheda numero 0720237 con protocollo n. 73 del 09/01/1973 ha successivamente acquisito l'identificativo Foglio 10 particella 139 sub. 6.

Dopo l'atto di attribuzione del 1973 in favore dell'esecutato, non c'è stato nessun successivo atto dispositivo sulla particella 139 sub 6, ma vi è stato invece nel 2008 un atto di assegnazione alla sig.ra **** Omissis **** da parte dell'ex coniuge **** Omissis **** delle sue quote indivise con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Pertanto si ipotizza che si sia trattato di un errore commesso nella stipula del 2008. Infatti il disponente **** Omissis **** non vantava alcun diritto sul bene, poichè uscito dalla comunione nel 1973.

Inoltre il bene in oggetto è stato ipotecato prima dell'atto di assegnazione del 2008. Quindi il sig. **** Omissis **** con l'atto del 2008 ha ceduto i diritti di un bene che non deteneva.



occorre provvedere alla rettifica degli intestati.

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato parzialmente arredato

STATO CONSERVATIVO

il bene è disabitato pertanto necessita di una pulizia e di una rivisitazione delle pitture parietali. In uno degli ambienti vi è un ammaloramento di una piccola parte della superficie dovuto all'umidità. Questo probabilmente dovuto alla mancata areazione degli ambienti in quanto disabitati.

Per il resto è in buone condizioni e necessita solo di una bonifica delle rifiniture previo sgombrò degli ambienti.

PARTI COMUNI

l'appartamento è sito in un edificio multipiano pertanto il corpo scala è comune a tutti gli appartamenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come da documentazione estratta dal comune di artena si ha:

muratura portante è in blocchi di tufo

solai del tipo prefabbricato

copertura a tetto

altezza utile interna m.3,00

pareti interne intonacate

pavimento in ceramica

infissi interni in legno

infissi esterni in legno con tapparelle in pvc

impianti: elettrico, idrico, termoidraulico

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si veda certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale stato dei luoghi è stato legittimato da un progetto a sanatoria e ricostruzione post bellica approvato dal Comune di Artena in data 29/07/1969.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



dalle dichiarazioni rilasciate dalla persona che ha permesso l'accesso non risulta in essere un condominio formalmente costituito



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

i beni formeranno n.2 lotti in quanto essendo l'edificio sito nel centro abitato del comune, ed in una zona dove non è agevole parcheggiare, ed avendo il garage un proprio civico ed un accesso indipendente che avviene dallo spazio antistante l'edificio accessibile in quanto non perimetrato (si veda documentazione fotografica), si ritiene possa essere alienato anche separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming. L'appartamento si trova al piano secondo; si accede dalla scala condominiale; E' composto da soggiorno, cucina con camino, due camere, bagno, ripostiglio, due corridoi/disimpegni, ed un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 4, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 127.000,00

si sono effettuate ricerche di mercato consultando borsini e mercato immobiliare attualmente in corso per immobile di caratteristiche similari, è si è verificata una forbice di valori che va dai 950,00 €/mq ai 1150€/mq.

Pertanto in virtù dello stato di conservazione dell'immobile si ritiene che un valore pari ad € 1.000,00/mq possa essere congruo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171	127,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 127.000,00	100,00%	€ 127.000,00
				Valore di stima:	€ 127.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming. il garage è posto al piano terra, ed è composto da un unico ambiente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 6, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 30.820,00

si è considerata l'ottima posizione del locale che si trova nel centro abitato della città, in un punto che permette agevolmente il raggiungimento di tutte le direzioni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173	46,00 mq	670,00 €/mq	€ 30.820,00	100,00%	€ 30.820,00
				Valore di stima:	€ 30.820,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che il bene n.2, contraddistinto dal sub n.6, è stato erroneamente intestato catastalmente a un soggetto terzo. (si veda risposta sui dati catastali occorre procedere alla retifica degli intestati.

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.

Velletri, li 07/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Concessione edilizia - autorizzazione Comune di Artena 157/69
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 10/11/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa F 10_part.139
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - grafici allegati al permesso 159/1969
- ✓ N° 1 Google maps - foto aerea edificio via Fleming
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - rilievo del CTU



✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di stralcio di quota e di assegnazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming. L'appartamento si trova al piano secondo; si accede dalla scala condominiale;E'composto da soggiorno, cucina con camino, due camere, bagno, ripostiglio, due corridoi/disimpegno, ed un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 4, Categoria A2
Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming. il garage è posto al piano terra, ed è composto da un unico ambiente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: nulla



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - via Alessandro Fleming 171		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	il bene è disabitato pertanto necessita di una pulizia e di una rivisitazione delle pitture parietali. In uno degli ambienti vi è un ammaloramento di una piccola parte della superficie dovuto all'umidità. Questo probabilmente dovuto alla mancata areazione degli ambienti in quanto diasabitati. Per il resto è in buone condizioni e necessita solo di una bonifica dlle rifiniture previo sgombrò degli ambienti.		
Descrizione:	I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming. L'appartamento si trova al piano secondo; si accede dalla scala condominiale;E'composto da soggiorno, cucina con camino, due camere, bagno, ripostiglio, due corridoi/disimpegni, ed un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Artena (RM) - via Alessandro Fleming 173		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	il bene è disabitato pertanto necessita di una pulizia e di una rivisitazione delle pitture parietali. In uno degli ambienti vi è un ammaloramento di una piccola parte della superficie dovuto all'umidità. Questo probabilmente dovuto alla mancata areazione degli ambienti in quanto diasabitati. Per il resto è in buone condizioni e necessita solo di una bonifica dlle rifiniture previo sgombrò degli ambienti.		
Descrizione:	I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio plurifamiliare sito al n.171 di via Alessandro Fleming il garage è posto al piano terra, ed è composto da un unico ambiente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

