
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 432/2018 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
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 432/2018 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,0	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

In data 04/09/2018, il sottoscritto Geom. Monti Roberto, con studio in Via Eduardo De Filippo - 00049 - Velletri (RM), email rmonti.6@tiscali.it, PEC roberto.monti@geopec.it, Tel. 06 96 36 105, Fax 06 96 36 105, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 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 Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1-T rialzato.

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare di un compendio residenziale di maggiore consistenza ubicato nella zona periferica del territorio del Comune di Nettuno che è priva dei principali servizi nelle immediate vicinanze. Detta porzione immobiliare, facente parte della palazzina T, è costituita da un appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani seminterrato e piano terra rialzato collegati tra loro a mezzo di scala interna. Il piano seminterrato è composto di tettoia d'ingresso, un vano residenziale, antibagno e bagno, il piano terra rialzato è suddiviso in cucina passante, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Completano la consistenza le corti esclusive, collegate anch'esse tra loro tramite scala esterna, sulle quali sono posti gli accessi pedonali del piano seminterrato al civico 39 e del piano terra rialzato al civico 31.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto ai civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1-T. rialzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti contiene il certificato storico delle trascrizioni ed iscrizioni nei venti anni antecedenti il pignoramento ed il certificato storico catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/500)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/500)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dai debitori esecutati **** Omissis **** ed **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

Tra i suddetti esecutati è poi stata convalidata la causa di separazione, iscritta al Tribunale di Velletri al n. 2903/16 del R.G.A.C. cronologico n. 9560, e il 02/12/2016 notificata alla PEC il relativo DECRETO di OMOLOGA che non viene comunque riportato nelle formalità pregiudizievoli della relazione notarile.

L'abitazione è stata assegnata alla coniuge debitrice esecutata.



CONFINI

Come si rileva dall'estratto di mappa, l'appartamento è confinante nel suo insieme con vano scala, appartamento interno C, distacco su palazzina U, spazi condominiali, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,30 mq	48,63 mq	1,00	48,63 mq	2,95 m	Seminterrato
Ripostiglio nel sottoscala esterna	3,70 mq	4,07 mq	0,20	0,81 mq	1,70 m	Seminterrato
Area esclusiva	28,00 mq	28,00 mq	0,18	5,08 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	53,40 mq	58,74 mq	1,00	58,74 mq	2,70 m	Terra rialzato
Balcone	5,11 mq	5,11 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	Terra rialzato
Giardino la cui superficie non superi il 30% di qu	193,00 mq	57,90 mq	0,18	10,42 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				124,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza

Piano seminterrato

- ingresso-vano residenziale, antibagno e bagno;
della superficie residenziale (S.U.) di circa mq. 44,30
altezza H. 2.95 ml.;
- ripostiglio nel sottoscala esterno
della superficie non residenziale (S.n.r) di circa mq. 3,70
altezza hm 1,70;

Corte esclusiva

- della superficie di circa mq. 28,00

Piano terra rialzato

- due camere, disimpegno, ingresso-cucina e bagno;
della superficie utile residenziale (S.U.) di circa mq. 53,40
altezza media H/m. 2,70 ml.;
- balcone
della superficie non residenziale (S.n.r.) di circa mq. 5,11

Corte esclusiva

- della superficie di circa mq. 193,00.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2001	502 503		A2	3	5,5	Totale mq. 140 Totale escluse aree Scoperte 123 mq..	965,77	S1- T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del 2008 per la maggior parte è coincidente con lo stato dei luoghi. Le difformità rilevate, tra quanto accatastato e riscontrato con i sopralluoghi, riguardano modestissimi spostamenti e conformazione dei tavolati divisorii della zona disimpegno e del vano scala interno del p.T. rialzato. Si è provveduto, quindi, a redigere Variazione catastale con procedura DOCFA per l'esatta rappresentazione grafica e per la Toponomastica, a seguito della quale l'unità immobiliare pignorata ha assunto il seguente identificativo catastale:

- fg. 27, p.lla 2001, sub.ni 502-503, categ. A/2, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 140 - Totale, escluse aree scoperte, 123 mq., r.c. €. 965,67, Via Monte Cardoneto 31 e 39, piano S1-T, interno B, Lotto 18, edificio T già fg. 27, p.lla 2001, sub.ni 7 - 8, categ. A/2, cl. 3, vani 4,5, r.c. €. 790,18, Via Monte Cardoneto snc, piano S1-T, interno B, Lotto 18 edificio T.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta in uso alla debitrice eseguita a seguito del DECRETO DI OMOLOGA conseguente la causa di Separazione iscritta al Tribunale di Velletri il 26 maggio 2016, al n. 2903/2016 del R.G.A.C..

STATO CONSERVATIVO

Alla luce degli accessi espletati lo scrivente dichiara che lo stato d'uso e manutenzione è da definirsi buono.

PARTI COMUNI

Alla porzione immobiliare pignorata compete la quota proporzionale di comproprietà e di uso delle aree, spazi e parti comuni del fabbricato di cui la porzione dell'immobile compravenduta è parte con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalla legge e quelli derivanti dal regolamento di condominio, a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 luglio 1997 rep. 27619/6531, registrato a Roma il 05 agosto 1997 e trascritto a Roma 2 il 06 agosto 1997 al n. 17782 di formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da documentazione ipo-catastale non risultano a carico dell'immobile, servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo il fabbricato di maggiore consistenza si presentava in normali condizioni. Le strutture portanti in elevazione sono in cemento armato gettate in opera con elementi verticali (pilastri) e con elementi portanti orizzontali (travi) e solai in latero-cemento. La copertura è a tetto ed in parte a terrazzo. Le pareti perimetrali di tamponatura sono in muratura e non è dato sapere se coibentate. Le facciate sono intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite con listelli di cortina. L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro camera e avvolgibili per la chiusura esterna; le



bussole interne in legno sono del tipo liscio, il portoncino d'ingresso, per il piano seminterrato, è in legno del tipo blindato mentre non è presente al piano terra rialzato. I pavimenti interni sono in porcellanato posati in opera a rombo, mentre nei locali di servizio (bagni) sono in ceramica posati a filaroni. I rivestimenti in maioliche sono presenti in parte alle pareti del vano cucina e dei bagni. All'esterno, sulle aree pertinenziali, le pavimentazioni si diversificano con piastrelle tipo Klinker al piano terra ed in cemento colorato del tipo stampato al piano seminterrato. Gli impianti, idrici, elettrici e di riscaldamento, non sembrano essere conformi alle normative di sicurezza vigenti in quanto realizzati all'epoca in cui gli stessi sono stati costruiti. La produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento sono alimentati con bombole a gas propano. Della caldaia mi è stato mostrato il libretto d'impianto e una ricevuta relativa all'intervento di manutenzione datato 07.10.2006.

N.B. Lo scrivente non ha potuto verificare la conformità dei suddetti impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene sottoposto ad espropriazione è occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra **** Omissis ****, insieme al suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1998 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Atto di Precisazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	27/06/2001	64086	23228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 2	25/07/2001	29498	1990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1998 al 12/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio °	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	10/06/1998	53998	18028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 2	24/06/1998	20004	13335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria R,R, II di Roma 2	30/06/1998	27365	1/V		

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 del Territorio di ROMA aggiornate al 12/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/04/2005
Reg. gen. 25471 - Reg. part. 6691
Quota: intera
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 22/04/2005
N° repertorio: 14948
N° raccolta: 6015
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2009
Reg. gen. 502714 - Reg. part. 15149
Quota: intera
Importo: € 185.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 219214
N° raccolta: 11706

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/08/2018
Reg. gen. 40122 - Reg. part. 27925
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove è stata presentata a mezzo Pec richiesta ufficiale di accesso gli atti, sono state reperite due pratiche edilizie inerenti il bene di che trattasi e precisamente:

- Pratica edilizia Posiz. 7097 riguardante il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato edificato sulla base del progetto approvato dal Comune di Nettuno con Licenza Edilizia n. 38 del 28 febbraio 1994.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 95/2009 richiesto ai sensi della legge 326/2003 relativo alla domanda di condono edilizio presentata dai debitori eseguiti.

L'elaborazione grafica, conseguente il rilievo del bene, non ha rilevato difformità rispetto lo stato dei luoghi ad eccezione di modestissimi spostamenti e configurazione dei tavolati divisorii del p. T. rialzato nella zona disimpegno e vano scala.

Detta difformità può essere sanata presentando una C.I.L.A. a sanatoria che legittimi dette opere.



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.

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

- **Bene N° 1** Appartamento residenziale ubicato a Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1-T..

Appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani seminterrato e piano terra rialzato collegati tra loro a mezzo scala interna. Completano la consistenza le corti esclusive dei piani terra e seminterrato, collegate anch'esse tra loro a mezzo di scala esterna, sulle quali sono posti gli accessi pedonali rispettivamente ai civici 31 e 39.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2001, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 502 - 503. Valore di stima del bene: € 174.944,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il più probabile valore di mercato, scaturito dal confronto tra il valore medio proposto dall'Omi (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed i prezzi medi di beni simili ubicati in zone omogenee a quella in esame rilevati dal mercato immobiliare (agenzie immobiliari in loco), risulta essere di euro 1.400/mq. Detto valore, moltiplicato per la Superficie Convenzionale di mq. 124,96, determina un valore di €. 174.944,00 dal quale vanno detratti i costi per €. 5.000,00 comprensivi anche degli oneri fiscali necessari al ripristino della regolarità urbanistica e che comportano un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 2,87%.

Il più probabile valore di mercato del bene è quindi di €. 169.944,00, valore di stima detratto il deprezzamento del 2,87% (174.944,00 - 5.000,00 €.), che arrotondato ad EURO 170.000,00 rappresenta il Valore a base d'asta.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1 - T	124,96 mq	1.400,00 €/mq	€ 174.944,00	100,00	€ 174.944,00
Valore di stima:					€ 174.944,00

Valore di stima: € 174.944,00

Deprezzamento del 2,87 %

Valore finale di stima: € 169.944,00 arrotondato ad € 170.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Il bene sottoposto ad espropriazione non ha l'accesso dal vano scala condominiale ma dagli accessi privati che per il piano terra rialzato è posto sul viottolo al civico 31 e per il piano seminterrato è posto in fondo al viottolo al civico 39.
- Non è stato possibile redigere la certificazione APE (Attestato Prestazione Energetica) in quanto il generatore termico (caldaia) è priva dell'aggiornamento del libretto d'impianto per il controllo periodico dei fumi.

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 04/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Monti Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N°2 Altri allegati - Copia Rogito notarile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Copia Rogito di precisazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Copia Stralcio progetto approvato 1994
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia Concessione Edilizia 1994
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica riferita al 2008
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia planimetrie catastali 2008
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Stralcio progetto in sanatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia ricevuta Denuncia di variazione 2019
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia della planimetria catastale anno 2019
- ✓ N° 12 Altri allegati - Copia visura attuale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 14 Altri allegati - Grafico esplicativo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione APE
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbale di separazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione omologa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento residenziale ubicato a Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1-T..

Appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani seminterrato e piano terra rialzato collegati tra loro a mezzo scala interna. Completano la consistenza le corti esclusive dei piani terra e seminterrato, collegate anch'esse tra loro a mezzo di scala esterna, sulle quali sono posti gli accessi pedonali rispettivamente ai civici 31 e 39.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2001, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 502 - 503.

Valore di stima del bene: € 174.944,00. Valore finale di stima: € 169.944,00 arrotondato €. 170.000,00

Prezzo base d'asta: € 170.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 432/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1 - T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2001, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 502 - 503	Superficie	124,96 mq
Stato conservativo:	Alla luce degli accessi espletati lo scrivente dichiara che lo stato d'uso e manutenzione è da definirsi buono.		
Descrizione:	Porzione immobiliare di una palazzina residenziale di maggiore consistenza ubicata nella zona periferica del territorio del Comune di Nettuno che è priva dei principali servizi nelle immediate vicinanze. Detta porzione immobiliare, facente parte della palazzina T, è costituita da un appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani seminterrato e piano terra rialzato collegati tra loro a mezzo di scala interna. Il piano seminterrato è composto di tettoia d'ingresso, un vano residenziale, antibagno e bagno, il piano terra rialzato è suddiviso in cucina passante, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Completano la consistenza le corti esclusive, collegate anch'esse tra loro tramite scala esterna, sulle quali sono posti gli accessi pedonali del piano seminterrato al civico 39 e del piano terra rialzato al civico 31.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene sottoposto ad espropriazione è occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra Elsa Casano, insieme al suo nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/04/2005
Reg. gen. 25471 - Reg. part. 6691
Quota: intera
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 22/04/2005
N° repertorio: 14948
N° raccolta: 6015
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2009
Reg. gen. 502714 - Reg. part. 15149
Quota: intera
Importo: € 185.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 219214
N° raccolta: 11706

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/08/2018
Reg. gen. 40122 - Reg. part. 27925
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

