
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.279,30	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 06 9399078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra int. 4

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come dichiarato dall'avv.to Elisa Gnani nella relazione Preliminare del 01/07/2024.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] E (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in esame confina con spazio condominiale, con appartamento int. 3 e appartamento int. 5 entrambi posti sul medesimo piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,06 mq	39,36 mq	1	39,36 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	27,57 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				46,61 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1999 al 20/01/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano t Graffato 1937
Dal 20/01/2004 al 18/04/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano t Graffato 1937

Dal 18/04/2005 al 21/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937
Dal 21/08/2005 al 16/07/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937
Dal 16/07/2009 al 11/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937
Dal 11/12/2009 al 05/07/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937
Dal 05/07/2013 al 12/12/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937
Dal 12/12/2014 al 07/08/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 728, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano T Graffato 1937

I dati catastali corrispondono a quelli reali attuali. Il sottoscritto CTU dietro riscontro, in sede di sopralluogo, di alcune differenze nella rappresentazione grafica della planimetria catastale, ha eseguito, mediante procedura Docfa, l'aggiornamento in atti dal 19/08/2024 pratica RM 0497158 .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	728	511		A2	2	3,5	39 mq	397,67 €	Terra	1937

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo ha rilevato alcune variazioni sulle tramezzature interne e un piccolo ampliamento ma senza modifica della sagoma del fabbricato che, mediante procedura Docfa , ha redatto una variazione di aggiornamento in atti dal 19/08/2024.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare .

PATTI

Non sono stati rilevati patti determinanti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esame , si presenta in buone condizioni con una necessaria opera di tinteggiatura interna .

PARTI COMUNI

Essendo l'unità abitativa inserita in un complesso condominiale, le parti comuni sono dettate dal regolamento condominiale e dalle altre prescrizioni da codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono visibili servitù presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Es. sud/ovest)
 Altezza interna utile - mt- 2.75
 Str. verticali: in cemento armato
 Solai: in latero cemento ;
 Copertura: a tetto
 Manto di copertura: a tegole e terrazzo
 Pareti esterne ed interne: Tinteggiatura ;
 Pavimentazione interna: Monocottura ;
 Infissi esterni ed interni: in legno ;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono esistenti (idrico/sanitario, elettrico e del riscaldamento) ma non ho trovato le certificazioni della corretta esecuzione ;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia (figli e compagna).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2004 al 18/04/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio carteni Maria Grazia	20/01/2004	2681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliare di Roma 2	28/01/2004	3903	2671
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/04/2005 al 21/01/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salar Paolo	21/01/2008	19638	14891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	20/04/2005	24585	14389	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2008 al 16/07/2009	[REDACTED] Prop. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oliva Antonio	21/08/2008	25004	16658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	29/07/2009	48813	25675
Dal 16/07/2009 al 11/12/2009	[REDACTED] Prop. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Oliva Antonio	11/12/2009	25382	16936
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari d iRoma 2	24/12/2009	82875	43070		
Dal 11/12/2009 al 05/07/2013	M [REDACTED] prop. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Oliva Antonio	11/12/2009	25382	16936
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari d iRoma 2	24/12/2009	82875	43070		
Dal 05/07/2013 al	[REDACTED] nato a [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			

12/12/2014	[redacted] prop. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oliva Antonio	05/07/2013	29310	19640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	25/07/2013	31795	22781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2014 al 07/08/2024	[redacted] prop. per 1/1 . Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oliva	12/12/2014	30348	20287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	18/12/2014	54359	362014
		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 aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma il 20/04/2005
[redacted]
Quota: 1/1
[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

[REDACTED]
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esame peritale fa parte di un complesso immobile ove residenti diverse unità sia abitative nonché box. Ove costruito fa parte della perimetrazione urbanistica (PRG) in un zona di particolare rilevanza urbanistica.

Piano regolatore di Pomezia adottato il 29/12/1967 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33- approvato con Delibera di Giunta Lazio n. 4246 del 20/11/1974.

La zona C - ove ricade - Ricadono tutte quelle aree del centro abitato di Pomezia ancora quasi totalmente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento oggetto di esame fa parte di complesso immobiliare autorizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori edili pratica 3194 del 11 luglio 1973 ove si descrive catastalmente foglio 30 anziché 25 attuale: Successivamente rilasciata ulteriore provvedimento pratica 3194 del 03 febbraio 1975 . con visto della soprintendenza 19961/22569/1285/3971 dal comune di Pomezia (RM) .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da quanto riscontrato nell'allegato elaborato grafico mediante sovrapposizione della situazione reale alla situazione progettuale assentita, sono emerse delle difformità, quali :

- la chiusura di una piccola finestra ;
- un piccolo ampliamento posto all'ingresso;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- non perfetto allineamento dei muri perimetrali ma di piccola rilevanza .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.535,45

I dati sopra esposti sono stati dichiarati dall'amministrazione condominiale " sig. Carboni Luca con studio in via Roma n. 7 Pomezia (RM) mediante dichiarazione della situazione contabile , richiesta dal sottoscritto, in data 11/08/2024 .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T
Appartamento posto al piano terra int. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 728, Sub. 511, Categoria A2, Graffato 1937
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.814,75
Il metodo di stima adottato dal sottoscritto è quello utilizzando i parametri di quotazione dell'Agenzia

delle Entrate, riferita alla zona specifica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T	48,01 mq	1.475,00 €/mq	€ 70.814,75	100,00%	€ 70.814,75
				Valore di stima:	€ 70.814,75

Valore di stima: € 70.814,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento derivato dalla vetusta del Bene	5000,00	€
Oneri per difformita' urbanistica	10000,00	€
Oneri condominiali insoluti	5535,45	€

Valore finale di stima: € 50.279,30

Il metodo di stima adottato dal sottoscritto è quello utilizzando i parametri di quotazione dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla zona specifica.

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.

Genzano di Roma, li 20/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paolini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA CONSERVATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DEBITI
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE CONSEGNA PERIZIA ALL'ESECUTATO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T
Appartamento posto al piano terra int. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 728, Sub. 511, Categoria A2, Graffato 1937
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame peritale fa parte di un complesso immobile ove residenti diverse unità sia abitative nonché box. Ove costruito fa parte della perimetrazione urbanistica (PRG) in un zona di particolare rilevanza urbanistica. Piano regolatore di Pomezia adottato il 29/12/1967 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33- approvato con Delibera di Giunta Lazio n. 4246 del 20/11/1974 . La zona C - ove ricade - Ricadono tutte quelle aree del centro abitato di Pomezia ancora quasi totalmente.

Prezzo base d'asta: € 50.279,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.279,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Lungomare delle Sirene n. 141/a, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota.	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 728, Sub. 511, Categoria A2, Graffato 1937	Superficie	48,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esame, si presenta in buone condizioni con una necessaria opera di tinteggiatura interna.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra int. 4		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

