
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
326/2022

Contro

Esecutata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietaria attuale dell'immobile

XX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2022 del R.G.E.....	10
Lotto Unico.....	10
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà.	
2. Visure catastali ed elaborati planimetrici	
3. Planimetrie catastali	
4. Accesso Atti Comune di Monte Porzio Catone	
5. Concessione edilizia e Grafico	
6. Estratto di mappa catastale	
7. Documentazione Condominiale	
8. Documentazione Fotografica	
9. Valutazione mercato immobiliare	
10. Notifica parte eseguita	

INCARICO

All'udienza del 30/11/2022, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it, Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**
- a- Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via di Montecompatri Civ.xxx edificio xx Interno xx
- b- Garage al Piano Interrato distinto con il numero xx

DESCRIZIONE

--Abitazione facente parte di complesso immobiliare, articolata su quattro livelli piano interrato, piano terra, piano primo, piano sottotetto collegati tra loro mediante scala interna e garage al piano interrato.

L'intero immobile ha accesso indipendente da strada condominiale interna, avente a sua volta accesso dalla pubblica strada via di Montecompatri Civ.xx.

L'immobile al momento del sopralluogo è così composto:

Abitazione - piano interrato adibito a cantina e lavatoio, piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due corti pertinenziali adibite a giardino di cui la corte su lato nord costituisce l'ingresso all'immobile, il piano primo è costituito da due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, mentre il piano sottotetto è costituito da due ambienti adibiti a deposito.

Garage pertinenziale posto al piano interrato avente accesso indipendente, comunicante all'interno con l'abitazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1

- a- Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via Montecompatri Civ.xxx edificio xxx Interno xxx
- b- Garage pertinenziale posto al piano interrato distinto con il numero xx avente accesso indipendente, comunicante all'interno con l'abitazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Alberto Rossotti, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva ad eccezione della mancata notifica del decreto di fissazione udienza alla debitrice esecutata.

Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di 1/1 all'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pervenuto alla con atto di compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Confini

Abitazione confinante con immobile int.xx, strada condominiale, garage numero quattro salvo se altri.

Garage confinante con abitazione di cui sopra Int. quattro, area di manovra, immobile int.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,85 mq	mq.104,72	1,00	104,72 mq	2,75 media	T-1
Balconi	7,00 mq	-----	0,25	1,75 mq		1
Corti Annesse	72,50 mq	-----	0,15	10,87 mq		
Cantina	30,71 mq	36,96 mq	0,25	9,24 mq	2,75 m	T
Sottotetto	34,82 mq		0,65	22,63 mq		
Garage	25,28 mq	29,00 mq	0,60	17,40	2,75 m	
Totale superficie convenzionale:				166,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,61 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale Attuale	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. xx Part.xxxxxx Fg. xx Part.xxxx
Dal 15/06/1991 al 20/06/2005	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Terreni Foglio xx Particella xxxx Foglio xx Particella xxxx Foglio xx Particella xxx

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	X	XXXXX	XXX		A/2	3	7,0	149,00	921,88	S1-T-1-sottotetto	xxxxxx
	x	xxxxx	xx		C/6	3	24,00 m ²	29,00	97,92	T	---

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'impianto meccanografico catastale, coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione è conforme allo stato attuale ad eccezione di un tramezzo posto all'interno della camera da letto del piano primo, non si è proceduto alla variazione catastale in quanto si procederà successivamente l'incanto a formalizzare pratica edilizia consistente in Comunicazione inizio lavori a sanatoria di cui al pragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono di stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico, termoautonomo con caldaia a gas metano di città, si è constatata un'infiltrazione di acque meteoriche proveniente presumibilmente al tetto sul prospetto nord, in prossimità del muro divisorio confinante con l'int. 5, evidenziata da macchia esterna posta sulla parete e sulla struttura in oggetto del balcone.

Il tutto riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in presenza del Custode Giudiziario.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni, relative agli spazi condominiali viali di passaggio, aree di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da titolo di proprietà risultano le seguenti servitù:

1) Servitù di passaggio condutture fognarie e di allaccio ai collettori fognari in favore della società Maison Catone atto Notaio Forlini Rep. xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx

2) Servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore della Soc. Rocca a.r.l e la società Monte Porzio Catone s.r.l. - atto notaio Forlini Rep. xxxxxxxx del xxxxxxx

3) Servitù di passaggio pedonale e carrabile e autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura tra i sig.ri xxxxxxxxxxxx e loro aventi causa – atto Notaio Forlini rep. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di abitazione e garage facenti parti di complesso immobiliare edificato interamente con pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponati in laterizio interno e mattoni esterni in cortina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi risiede l'attuale proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- Atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Forlini di Roma, Rep. n. xxxxxxx, Racc. n. xxxxx del 20 xxxxx, trascritto a Roma 2 in data xxxxxxxxxxx con formalità xxxxxxxxxxx Reg. Gen., xxxxxxxxxxx.

-- Atto di compravendita del terreno del Notaio Massimo Forlini di Roma, Rep. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx trascritto a Roma 2 il xxxxxxxxxxx al n. xxxxxxx di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Atto di pignoramento oggetto della procedura esecutiva, trascritto presso la conservatoria di Roma2 il xxxxxxxxxxx al n. xxxxxxx di formalità.
- Ipoteca volontaria garanzia di mutuo in favore della Banca Toscana S.P.A, trascritta presso la conservatoria di Roma2 xxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxx

Formalità non Pregiudizievoli

Convenzione edilizia stipulato con atto a firma del Notaio Forlini il xxxxx rep. xxxxxx trascritta presso la conservatoria di Roma2 il xxxxxxx al n. xxxxx di formalità.

Convenzione edilizia ad integrazione a firma del Notaio Forlini del xxxxx trascritta presso la conservatoria di Roma2 il xxxxxxxxxxxxxxxxx.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove ricade l'immobile era destinata al momento dell'edificazione a "Zona Estensiva Rada" vincolata ai sensi del decreto legislativo 490/99 ora D.Lvo. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Monte Porzio Catone è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di stabile ricadente su piano di lottizzazione, realizzato con concessione edilizia n.xxxxx.

Da riscontro effettuato si evince una realizzazione di un volume tecnico in ampliamento su lato sud, realizzato al piano interrato la cui copertura è posta in aderenza al giardino (lato nord).

La richiesta di autorizzazione per tale ampliamento risulta depositata presso il Comune di Monte Porzio Catone, ma il relativo fascicolo è al momento non reperibile, lo scrivente ha contattato anche il progettista e direttore dei lavori, il quale riferisce di non aver conservato tale documentazione.

Nella consultazione del fascicolo edilizio si è proceduta ad estrarre copia della concessione edilizia citata e il relativo grafico allegato, non è presente la certificazione di abitabilità/agibilità e la certificazione di fine lavori.

Difformità riscontrate dal progetto allegato alla concessione edilizia:

- Piano interrato: risulta essere stato realizzato un bagno in sostituzione della dispensa con tramezzature e grandezza diverse dal progetto approvato, la porta di ingresso carrabile del garage è stata realizzata con un'ubicazione lievemente difforme dal progetto depositato.
- Piano Terra: all'interno del bagno si è riscontrata una lieve difformità relativa alla mancata realizzazione di un piccolo tramezzo divisorio, inoltre vi è una lieve difformità sull'ubicazione della porta-finestra del soggiorno.
- Piano Primo: risulta non essere realizzato il secondo bagno previsto nel progetto, inoltre si rileva una lieve difformità relativa alla mancata realizzazione di un piccolo tramezzo divisorio nell'altro bagno realizzato.

Date le motivazioni di cui sopra e da informazioni acquisite presso il Comune di Monte Porzio Catone per le difformità riscontrate è possibile effettuare la legittimazione delle opere interne previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Monte Porzio Catone .

Per le ragioni di cui sopra dovrà essere predisposta CILA Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con le seguenti spese presunte .

- 1) Spese tecniche presunte comprensive di oneri e diritti comunali euro. 2'300,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 2) Denuncia di variazione catastale euro. 800,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile faceva parte di un consorzio come riferitomi dall'attuale Amministratore, tale consorzio è stato superato dalla costituzione di supercondominio da parte di alcuni condomini con nomina di amministratore e delibera di tabelle millesimali.

A seguito di tale operazione l'immobile ha i seguenti millesimi 53,0626 e risulta un debito per l'anno in corso e il 2022 pari ad Euro. 1'975,90.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
- **Bene N° 1** Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via Montecompatri Civ.17 edificio C Interno 4
- b- Garage pertinenziale al Piano Interrato comunicante mediante accesso interno con l'abitazione e distinto con il numero 4
- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare, data la zona ove è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive, le condizioni riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene di attribuire un valore medio di euro.2'000,00 al m² e di euro.1'175,00 per il garage.

Abbiamo quindi un valore al m². di euro. 2'000,00 x 166,61= Euro 333'220,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	166,61mq	2'000,00 €/mq	€ 333'220,00	100,00	€ 333'220,00
				Valore di stima:	€ 333'220,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase 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.

Si precisa che per la certificazione energetica (certificata APE), al momento del sopralluogo è presente la caldaia, la cui certificazione (libretto impianto, certificato scarico fumi) non è stata consegnata dall'Esecutata, si ritiene quindi di procedere alla redazione del certificato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile con la certificazione obbligatoria per legge.

Velletri. 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lambiase Gianluca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via di Montecompatri Civ.xxxx edificio xxx Interno xx
- b- Garage pertinenziale al Piano Interrato distinto con il numero 4, avente accesso carrabile indipendente da area condominiale e comunicante con l'abitazione mediante accesso interno.

Valore di Stima Immobile Euro 333'220,00

Da detrarre:

- 1) Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive, di cui al paragrafo regolarità edilizia Euro 4'100,00
- 2) Debiti Condominiali 1'975,90.

Prezzo base d'asta. **Euro 327'144,10**

N.B. per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere la perizia di stima di cui sopra, con maggior attenzione alla risposta sulla regolarità edilizia, si precisa che per l'eventuale regolarizzazione potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento e area			
Ubicazione:	Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via Montecompatri Civ.xx Int.xx Edificio xx PS1-P.T.-1-2Sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Quota	100%
Tipologia immobile:	Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via di Montecompatri Civ.xx edificio xx Interno xx Distinta in catasto Fabbricati - Fg. X part.xxxx sub.xxx Garage al Piano Interrato distinto con il numeroxx Distinto in catasto Fabbricati - Fg. x partxxxx sub.xx	Superficie	166,61 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono di stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico, termoautonomo con caldaia a gas metano di città.		
Descrizione:	Abitazione su quattro livelli con corti pertinenziali annesse, facente parte di complesso immobiliare, sita in territorio del Comune di Monte Porzio Catone (RM) Via di Montecompatri Civ.xx edificio x Interno x. Garage pertinenziale al Piano Interrato distinto con il numero 4, avente accesso carrabile dall'area condominiale e comunicante con l'abitazione mediante ingresso interno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		