
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare
183/2020 del R.G.E.

promossa da

Siena Mortgages 10-7 S.r.l

Codice fiscale: 03250660960

conegliano (TV)

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 25/08/2020, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largo dei Cembri scala B, interno 11, piano 2

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore facente parte di una palazzina composta al piano terra da locali commerciali con piazzale molto grande antistante, al piano primo e secondo da appartamenti.

L'immobile in oggetto è accessibile dal piazzale antistante attraverso un portone d'ingresso alla palazzina e successivamente tramite un vano scala di due piani. Attraverso un corridoio che inizia dal pianerottolo del piano secondo si accede al portoncino d'ingresso all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio grande e balcone coperto.

Completa l'immobile in oggetto un posto auto esterno.

E' posizionato nella località di Marina di Ardea, preso il Comune di Ardea.

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 ad Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largo dei Cembri scala B, interno 11, piano 2

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:



CONFINI

L'appartamento confina con il corridoio condominiale d'accesso, con appartamento censito con il sub 48 e con appartamento censito con il sub 46.

Il posto auto confina con l'area di manovra condominiale, con il posto auto censito con il sub 17 e con il posto auto censito con il sub 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	13,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	2
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene potrebbe essere diviso tra appartamento e posto auto, ma, ai fini della commercializzazione, lo scrivente ritiene più opportuno la vendita unica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2003 al 17/02/2010		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 203, Sub. 47 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 17/07/2020	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 203 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 402,84 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

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
	56	203	47		A7	3	3 vani	53 mq	402,84 €	2	
	56	203	18		C6	4	10 mq	10 mq mq	32,02 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nell'immobile in oggetto, secondo quanto stabilito nell'atto di compravendita, sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero fabbricato, di cui fanno parte le porzioni, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dal regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Leonello Anderlini di Roma con verbale in data 27 ottobre 1993, repertorio n. 21485/14148, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20 novembre 1993 all'art. 27919, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e che si impegna ad osservare e a far osservare ai propri aventi causa.

La parte acquirente si obbliga ad aderire al Consorzio "Lido dei Pini - Lupetta", con sede in Ardea, via delle Azalee n. 1, subentrando da oggi, per la quota afferente a quanto acquistato, alla parte venditrice in tutti gli oneri relativi, compreso quello del pagamento dei contributi consortili. Entrambe le parti dichiarano di essere state da me Notaio edotte del disposto di cui all'art. 6, comma 1bis del D. Lgs 192/2005

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto è in discreta condizione di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto presenta l'accesso attraverso le parti comuni, corridoio al piano secondo e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenta livelli o usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita in cemento armato con solai in laterocemento.

L'appartamento ha una esposizione nord ovest, una altezza interna utile di 2,70 mt. La struttura verticale è in cemento con tramezzi e tamponatura in forati.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è in ceramica.

Presenta un portoncino blindato d'ingresso e porte interne in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro semplice.



La scala condominiale presenta un pavimento in marmo.

L'impianto elettrico, idrico, termico sono sottotraccia. Non esistono i certificati degli impianti. In particolare, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a Gpl posizionata sul bancone. L'alimentazione proviene da un bombolone in comune del quale l'appartamento in oggetto è staccato. Al momento del sopralluogo la caldaia veniva alimentata da 3 bombole piccole sottostanti.

Il posto auto scoperto è privato con accesso da area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2020
- Scadenza contratto: 29/09/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Il sopralluogo è stato realizzato in presenza della debitrice ed in presenza degli inquilini.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1975 al 24/10/2002		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	07/07/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/07/1975	14665	11897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/2002 al 14/03/2003	proprietario in quota 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sanmartano	25/03/2002	7276	916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			30/03/2002	13107	9201
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2003 al 17/02/2010	proprietario in quota 1/2 e	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Filadoro	14/03/2003	31004	
	proprietario in quota 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/03/2003	13282	8832
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2010 al 17/07/2020	proprietario in quota 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fontecchia	17/02/2010	15644	12065
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/02/2010	11431	6995
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 24/02/2010



Reg. gen. 11432 - Reg. part. 2076
Importo: € 314.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.000,00

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 09/07/2020
Reg. gen. 26491 - Reg. part. 18409
Quota: 1/1
A favore di Siena Mortgages 10-7 S.r.l
Contro
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata in virtù della concessione edilizia n. 122/87 rilasciata dal Comune di Ardea in data 20 giugno 1987, successiva variante del 24 ottobre 1990 e dichiarato abitabile in data 19 gennaio 1991.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.800,00



Il sottoscritto riceve da parte dell'amministratore del

condominio lo stato debitorio dell'immobile in oggetto:

- ° spese ordinarie arretrate € 2.672,43
- ° lavori di ristrutturazione alle facciate ed alle coperture dei pianerottoli eseguiti in due tranches fra il 2011 e il 2013 per € 1.641,76
- ° lavori per la ristrutturazione dei marciapiedi condominiali € 452,00
- ° Totale debito € 4.766,19

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 ubicato ad Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largo dei Cembali, scala B, interno 11, piano 2

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore facente parte di una palazzina composta al piano terra da locali commerciali con piazzale molto grande antistante, al piano primo e secondo da appartamenti. L'immobile in oggetto è accessibile dal piazzale antistante, attraverso un portone d'ingresso alla palazzina e successivamente tramite un vano scala di due piani. Attraverso un corridoio che inizia dal pianerottolo del piano secondo si accede al portoncino d'ingresso all'appartamento. L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio grande e balcone coperto. Completa l'immobile in oggetto un posto auto esterno. E' posizionato nella località di Marina di Ardea, presso il Comune di Ardea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 203, Sub. 47, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 203, Sub. 18, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 80.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:



determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): $6,5\text{€}/\text{mq} \times \text{MQ } 58 = \text{€ } 380 / \text{ mese circa}$

* Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 380 \times 12 = \text{€ } 4.560,00$ circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 25 % e per tanto il reddito annuo netto risulta $(R) = 4.560,00 - 25\% = \text{€ } 3.420,00$. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito $(r) = 3,00 \%$ Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = \text{€ } 3.420 / 0,03 = \text{€ } 102.800$. Arrotondando 100.000

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 114.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario. $Sc = 58 \text{ mq}$; $P = \text{€ } 1.300$ (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo è 1.000 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.500 €/mq per cui considerando lo stato di discreta conservazione dell'immobile e tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare si è scelto un prezzo medio pur sempre lontano dal prezzo minimo. Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media superiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq. $Sc \times P = 58 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.400$ arrotondando € 76.000

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 76.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $114.000 + 76.000 = 190.000 / 2 = \text{€ } 95.000$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 10.000

(-) Per la poco manutenzione interna dell'appartamento e per la tipologia edilizia, quindi 5% del Valore di Stima circa = € 5.000

Valore Totale = $95.000 - 10.000 - \text{€ } 5.000 = \text{€ } 80.000$

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largodei Cembri, scala B, interno 11, piano 2	58,35 mq	1.371,00 €/mq	€ 79.997,85		
Valore di stima:					€ 80.000,00

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 20/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Haboba Ruiz Jose David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Registrazione del contratto dilocazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largo dei Cembri scala B, interno 11, piano 2
Si tratta di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore facente parte di una palazzina composta al piano terra da locali commerciali con piazzale molto grande antistante, al piano primo e secondo di appartamenti. L'immobile in oggetto è accessibile dal piazzale antistante, attraverso un portone d'ingresso alla palazzina e successivamente tramite un vano scala di due piani. Attraverso un corridoio che inizia dal pianerottolo del piano secondo si accede al portoncino d'ingresso all'appartamento. L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio grande e balcone coperto. Completa l'immobile in oggetto un posto auto esterno. E' posizionato nella località di Marina di Ardea, presso il Comune di Ardea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 203, Sub. 47, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 203, Sub. 18, Categoria C6



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Laurentina n. 9 angolo Largo dei Cembri , scala B, interno 11, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 203, Sub. 47, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 203, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	58,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto è in discreta condizione di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore facente parte di una palazzina composta, al piano terra da locali commerciali con piazzale molto grande antistante, al piano primo e secondo da appartamenti. L'immobile in oggetto è accessibile dal piazzale antistante, attraverso un portone d'ingresso alla palazzina e successivamente tramite un vano scala di due piani. Attraverso un corridoio che inizia dal pianerottolo del piano secondo si accede al portoncino d'ingresso all'appartamento. L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio grande e balcone coperto. Completa l'immobile in oggetto un posto auto esterno. E' posizionato nella località di Marina di Ardea, presso il Comune di Ardea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 09/07/2020
Reg. gen. 26491 - Reg. part. 18409
Quota: 1/1
A favore di Siena Mortgages 10-7 S.r.l
Contro
Formalità a carico della procedura

