
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Battistini Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2022 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	12

INCARICO

In data 25/05/2022, il sottoscritto Arch. Battistini Simonetta, con studio in Via Colle Ottone Basso, 9 - 00049 - Velletri (RM), email simona-battistini@libero.it, PEC s.battistini@pec.archrm.it, tel. 339 8783533, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 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 Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e terrazzino a livello.

Il tutto confinante nell'insieme con Via Cernaia, vano scala e interno 1, salvo altri.

Il bene è situato nel centro storico del Comune di Frascati, con la vicinanza a tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il giorno 10/09/2022 alle ore 10,00, il CTU si è recato sui luoghi dell'esecuzione e alla presenza dell'occupante dell'immobile oggetto di pignoramento, ha proceduto al sopralluogo effettuando le seguenti operazioni peritali:

- ispezione esterna della zona, degli anditi esterni di accesso all'edificio, interni di pertinenza condominiale ed infine dell'appartamento eseguito;
- rilievo fotografico e metrico del compendio pignorato;
- verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;
- rilievo dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con Via Cernaia, vano scala e interno 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,30 mq	30,80 mq	1,00	30,80 mq	3,00 m	1
Terrazza	2,00 mq	2,48 mq	0,30	0,74 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				31,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1974 al 25/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Protocollo Anno 1974, Numero 51 Categoria A
Dal 25/11/1993 al 10/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 272, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 30 mq Piano 1
Dal 10/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 272, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 30 mq Rendita € 329,24 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che **** Omissis **** è intestatario con diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	272	2		A3	2	2,5 vani	30 mq	329,24 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati presenti nell'atto di pignoramento e nella visura catastale sono formalmente corretti e individuano il bene pignorato.

Tuttavia non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il catasto del Comune di Frascati, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- l'altezza interna, indicata in m. 2,70, è stata misurata e risulta pari a m. 3,00;
- la distribuzione degli spazi interni risulta variata con lo spostamento della parete del bagno e la demolizione del tramezzo nella zona giorno;
- il terrazzino ha consistenza diversa rispetto a quanto rilevato.

Tali variazioni sono da aggiornare con la presentazione di nuova pratica catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile sorge all'interno di un condominio, le parti comuni di natura condominiale sono l'ingresso principale, i percorsi interni e il vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: lato nord e lato sud;

L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale, composto da tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e muratura, solai in latero cemento e copertura a falda inclinata con manto in tegole portoghesi. La parete esterna su Via Cernaia è rivestita con cortina laterizia e elementi di travertino (zoccolo, cornici e marcapiani). All'immobile si accede da strada pedonale e, attraverso un portone d'ingresso in ferro e vetro, al vano scala condominiale. lo stabile nel suo insieme risulta in buono stato di manutenzione;

Caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento:

Altezza interna utile: 3,00 m. tranne nella camera da letto parzialmente contro soffittata;

Pareti interne in elementi di laterizio forato, rifinite con tinteggiatura;

Pavimentazione: nella zona giorno e nella zona notte sono presenti pavimenti in parquet posato con listelli a correre; nel bagno pavimenti in gres 33x33 cm. con rivestimenti a mosaico per un'altezza di 190 cm.; nel terrazzino pavimento in gres con soglia in travertino e parapetto in ferro;

Infissi esterni ed interni: portone di ingresso in legno ad due ante, non blindato; infissi esterni in alluminio doppio vetro e serrande avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno tamburato del tipo scorrevole a scomparsa;

Impianto elettrico: impianto sottotraccia a 220 v in buono stato e completo in tutti gli ambienti;

Impianto termico: l'appartamento è dotato di impianto autonomo alimentato con caldaia a gas metano città, posta all'esterno, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda; gli elementi radianti sono in alluminio;

Impianto di condizionamento: E' presente un condizionatore a parete;

Impianto idrico: l'impianto è completo e funzionante in tutti gli ambienti, esso alimenta la cucina e il bagno (dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia);

Impianto fognario: collegato al sistema fognario cittadino;

Impianto di adduzione idrica: collegato al sistema idrico cittadino;

Dotazioni condominiali: vano scala e percorsi interni, il condominio è privo di ascensore ma è presente un montascale;

Il bene pignorato nel suo insieme è in ottimo stato manutentivo e rifinito con materiali di qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla figlia degli esecutati, la quale dichiara di essere residente nel compendio pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 10/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Tufani	25/11/1993	48466	10984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma II	16/12/1993	29826	
Dal 10/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'Errico	10/04/2013	26353	13952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma II	15/04/2013	15709	11290

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di residuo prezzo
Iscritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 377
Quota: 1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 99.999,84

Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Notaio Alex Gamberale
Data: 27/12/2019
N° repertorio: 82555
N° raccolta: 37234

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 26/04/2022
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 16057
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati, approvato con D.P.R. del 19/12/1967 (approvazione, G.U. n. 77 del 23 marzo 1968), e D.G.C. n. 235/1994 "Delimitazione centri abitati ai sensi art. 4 D.Lgs. n. 285/1992" destina l'area in cui ricade l'immobile in Zone Residenziali Urbane tipo F1 - art. 35 delle NTA - Risanamento del nucleo storico. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A - "Paesaggio dei nuclei storici con relativa fascia di rispetto" e Tav. B - "Aree urbanizzate". L'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 146, "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e della Legge Regionale n. 8/2012.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Lo stabile di cui il bene pignorato fa parte era antecedente il secondo conflitto mondiale, subì i bombardamenti del 08/09/1943 e venne ricostruito interamente nel 1967.

La ricostruzione dello stabile è stata autorizzata con D.L.L. n. 154 del 01/03/1945 recante norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra e da successivo D.M. n. 1045 del 31/10/1945, con il quale è stato approvato il piano di ricostruzione del Comune di Frascati.

L'immobile è stato ricostruito tra il 01/02/1967 e il 27/07/1967, con collaudo delle opere approvato dal Comune di Frascati in data 25/11/1967 e successiva abitabilità rilasciata in data 24/04/1968.

In data 08/01/2013 è stata presentata C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, come modificato dall'art. 5 della Legge n. 73 del 22/05/2010, per opere edilizie interne.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato alla pratica C.I.L.A. in sanatoria del 08/01/2013, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stato demolito il tramezzo nella zona giorno;
- risulta spostata la parete del bagno;
- nel progetto viene indicata un'altezza interna di m. 2,70 mentre risulta pari a m. 3,00;
- diversa consistenza del terrazzino.

Le suddette difformità interne sono sanabili con presentazione di nuova pratica C.I.L.A. in sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., anche per quanto riguarda l'esatta rappresentazione grafica del terrazzino, che, in assenza del progetto di ricostruzione del fabbricato, si ipotizza avesse la stessa consistenza di quanto rilevato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

l'occupante dell'immobile pignorato dichiara che "non è costituito un condominio e che le utenze comuni vengono gestite da un proprietario dello stesso compendio immobiliare; dichiara altresì che dal mese di gennaio 2022, le quote suddette non sono state versate"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1
Porzione immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e terrazzino a livello. Il tutto confinante nell'insieme con Via Cernaia, vano scala e interno 1, salvo altri. Il bene è situato nel centro storico del Comune di Frascati, con la vicinanza a tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 272, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.620,00
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 comfort, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1	31,54 mq	3.000,00 €/mq	€ 94.620,00	100,00%	€ 94.620,00
				Valore di stima:	€ 94.620,00

Valore di stima: € 94.620,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oblazione e diritti per C.I.L.A. in Sanatoria	1150,00	€
Spese tecniche per pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria e aggiornamento catastale.	3470,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO Il valore di stima del bene è stato determinato da indagini dirette condotte sul territorio, presso la Banca Dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal listino ufficiale delle Quotazioni Immobiliari della Provincia di Roma, per zone omogenee a quella in esame, del comprensorio di Frascati. Il prezzo medio rilevato oscilla da un minimo di €/mq 1.900,00 ed un prezzo massimo pari ad €/mq 3.500,00. Considerate le peculiarità descritte nella presente Relazione, nonché la posizione centrale e la vicinanza a tutti i servizi che la città offre, si ritiene di applicare un valore pari a €. 3.000,00 per mq di superficie commerciale.

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 07/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Battistini Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di accesso e sopralluogo
- ✓ N° 2 - Documentazione SUE Comune di Frascati
- ✓ N° 3 - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 - Rilievo stato attuale
- ✓ N° 5 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 - Raccomandate A/R – PEC alle parti
- ✓ N° 8 - Perizia versione per la privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1
Porzione immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e terrazzino a livello. Il tutto confinante nell'insieme con Via Cernaia, vano scala e interno 1, salvo altri. Il bene è situato nel centro storico del Comune di Frascati, con la vicinanza a tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 272, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati, approvato con D.P.R. del 19/12/1967 (approvazione, G.U. n. 77 del 23 marzo 1968), e D.G.C. n. 235/1994 "Delimitazione centri abitati ai sensi art. 4 D.Lgs. n. 285/1992" destina l'area in cui ricade l'immobile in Zone Residenziali Urbane tipo F1 - art. 35 delle NTA - Risanamento del nucleo storico. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. A - "Paesaggio dei nuclei storici con relativa fascia di rispetto" e Tav. B - "Aree urbanizzate". L'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 146, "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e della Legge Regionale n. 8/2012.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Cernaia n. 21, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 272, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	31,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e terrazzino a livello. Il tutto confinante nell'insieme con Via Cernaia, vano scala e interno 1, salvo altri. Il bene è situato nel centro storico del Comune di Frascati, con la vicinanza a tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla figlia degli esecutati, la quale dichiara di essere residente nel compendio pignorato.		