
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il fabbricato residenziale, oggetto di procedura, fa parte di un'immobile di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, è composto da piano seminterrato, terra e primo tutti con destinazione residenziale.

Al piano seminterrato, non comunicante con i restanti due piani, abbiamo un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno e ripostiglio; il piano terra rialzato è composto da soggiorno con angolo cottura, due portici e terrazzo, per mezzo di scala interna si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere un bagno e balcone.

Esternamente, allo stato dei luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura, gode in modo esclusivo, senza averne la titolarità, di una porzione di giardino censita come bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare, (sub 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-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)

CONFINI

L'immobile, che fa parte di un fabbricato a tipologia quadrifamiliare, confine con Via del Sempione sul lato nord, con altri immobili residenziali su lato sud (sub 2-3) ed est (sub 3-4), mentre sul lato ovest confine con il sub 1 area comune alle unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare.

Allo stato dei luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura, gode in modo esclusivo di una porzione dell'area censita come bene comune non censibile (sub 1) senza averne la titolarità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,90 mq	88,00 mq	0,9	79,20 mq	2,70 m	S1
Abitazione	79,80 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	T-1°
Portico	20,65 mq	20,65 mq	0,30	6,19 mq	2,70 m	Terra
Terrazza	4,80 mq	4,80 mq	0,15	0,72 mq	0,00 m	Terra
Balcone	7,70 mq	7,70 mq	0,40	3,08 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				185,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,19 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il piano seminterrato, indipendente con il piano terra e primo, è comodamente divisibile in quanto unità immobiliare autonoma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1993 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 353, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 VANI Superficie catastale 189 mq Rendita € 1.074,23 Piano S1-T-1°
Dal 29/03/2007 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 353, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 VANI Superficie catastale 189 mq Rendita € 1.074,23 Piano S1-T-1°

i dati 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
	23	353	4		A7	3	8 vani	189 mq	1074,23 €	S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

sono state riscontrate difformità al piano seminterrato, rispetto alla planimetria catastale c'è una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una maggiore consistenza (ampliamento) presumibilmente con l'utilizzo di una porzione destinata ad intercapedine, inoltre è stata eliminata la scala di collegamento con il piano terra, pertanto ad oggi il piano seminterrato si presenta come unità autonoma.

Occorre presentare variazione catastale docfa per ampliamento-divisione.



PRECISAZIONI

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare contro il sig. **** Omissis ****, trascritto il 20/01/2016 ai nn.2077/1389 presso la conservatoria di Roma 2, entrambi mutuatari ma non comproprietari. A parere del sottoscritto il provvedimento di assegnazione non è di ostacolo alla vendita dell'immobile in quanto i signori di cui sopra non sono proprietari dell'immobile ma mutuatari.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il piano seminterrato si trovava in pessime condizione manutentive, mancante di tutti gli impianti tecnologici, con presenza di infiltrazioni e muffe sulle pareti. Il piano terra e primo si trovano in mediocre stato di conservazione con presenza di muffe sulle pareti, impianti tecnologici non a norma di legge e malfunzionanti.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione catastale attualmente depositata presso l'agenzia del territorio, l'area circostante il fabbricato è censita come bene comune non censibile alle altre unità immobiliari (sub 2,3 e 5), attualmente tale area è stata divisa in quattro porzioni annesse, senza titolo, alle unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare come giardini esclusivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cls;
Esposizione nord-est;
Altezza interna dei piani 2,70 e 3,00 m;
Strutture portanti verticali in cls armato;
Muri perimetrali in blocchi di tufo;
Solaio di interpiano in latero cemento;
Copertura a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di copertura;
Pareti interne in laterizio forato;
Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
Infissi in legno;
Porte interne tamburate;
Scala interna in muratura;
Scala esterna di accesso al piano terra rialzato in muratura rivestita in pietra di peperino;
Impianto elettrico sottotraccia non a norma e non in sicurezza;
Impianto termico autonomo non a norma;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****;

La signora **** Omissis **** occupa l'immobile con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, limitatamente al solo piano seminterrato, emesso dal Tribunale di Velletri il 10/11/2015 rep.1521 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 20/01/2016 ai nn.2077/1389.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1993 al 29/03/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1993	146079	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	29/03/2007			17974	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA ROMA 2	06/04/2007			28581	13887
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area è destinata a zona E agricola di PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per il fabbricato oggetto di procedura è stata presentata domanda di condono edilizio (allegata) Legge 47/85 in data 30/12/1986 prot.32262, per n.3 palazzine quadrifamiliari per complessive 12 unità immobiliari di cui ne fa parte l'immobile oggetto di procedura. La stessa risulta carente di tutta la necessaria documentazione per la definizione della stessa e legittimazione urbanistica dell'immobile.

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.

Il fabbricato risulta realizzato senza autorizzazioni edilizie e per esso è stata richiesta domanda di condono unitamente alle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso (quadrifamiliare).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincolo condominiali, è da precisare che l'area circostante la palazzina quadrifamiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stata censita in data 01/02/1991 come area comune, ad oggi ogni unità immobiliare, che compone la palazzina quadrifamiliare, ha recintato una porzione di tale area usufruendone in modo esclusivo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-1

Il fabbricato residenziale, oggetto di procedura, fa parte di un'immobile di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, è composto da piano seminterrato, terra e primo tutti con destinazione residenziale. Al piano seminterrato, non comunicante con i restanti due piani, abbiamo un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno e ripostiglio; il piano terra rialzato è composto da soggiorno con angolo cottura, due portici e terrazzo, per mezzo di scala interna si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere un bagno e balcone. Esternamente, allo stato dei luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura, gode in modo esclusivo, senza averne la titolarità, di una porzione di giardino censita come bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare, (sub 1).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 4, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 127.000,00
 Valore in ordinario stato di conservazione € .1200/mq: sup.185,19 x € .1200,00 = € .222.228,00
 Capitalizzazione dei redditi:
 Canone praticato di affitto in ordinario stato di manutenzione € .700 mensili
 € .700,00*12= € .8400,00
 € .8400,00- (30% spese generali di gestione)= reddito netto annuale € .5880,00;
 Tasso di capitalizzazione 3,5%
 Valore ordinario di capitalizzazione € .168.000,00.
 I due valori vengono mediati (€ .222.228,00+€ .168.000,00)/2= € .195.114,00 arrotondato ad € .195.000,00 valore di mercato nello stato ordinario di conservazione dell'immobile.
 Da tale valore di stima va considerata una percentuale di riduzione necessaria per i lavori di carenze riscontrate quali:
 adeguamento igienico sanitario; impianto elettrico e termico; manutenzione straordinaria interna; manutenzione tetto di copertura; completamento pratica di condono edilizio. Il tutto è stato valutato per una percentuale pari al 35% del valore di stima sopra ricavato, avremo:
 € .195.000,00 -35% = € .126.750,00 arrotondato ad € .127.000,00 valore di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-1	185,19 mq	0,00 €/mq	€ 126.855,15	100,00%	€ 127.000,00
Valore di stima:					€ 127.000,00

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.

Velletri, li 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Flavio

Allegati:

1. Domande di condono edilizio Legge 47/85;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Elaborato planimetrico catastale;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storica catastale;
6. Planimetria come da accatastamento del 1991;
7. Rilievo planimetrico stato dei luoghi;
8. Rilievo fotografico;
9. Vista aerea Google;
10. Verbale di accesso.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-1
Il fabbricato residenziale, oggetto di procedura, fa parte di un'immobile di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, è composto da piano seminterrato, terra e primo tutti con destinazione residenziale. Al piano seminterrato, non comunicante con i restanti due piani, abbiamo un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno e ripostiglio; il piano terra rialzato è composto da soggiorno con angolo cottura, due portici e terrazzo, per mezzo di scala interna si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere un bagno e balcone. Esternamente, allo stato dei luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura, gode in modo esclusivo, senza averne la titolarità, di una porzione di giardino censita come bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare, (sub 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è destinata a zona E agricola di PRG.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA DEL SEMPIONE N.33, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 353, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	185,19 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il piano seminterrato si trovava in pessime condizione manutentive, mancante di tutti gli impianti tecnologici, con presenza di infiltrazioni e muffe sulle pareti. Il piano terra e primo si trovano in mediocre stato di conservazione con presenza di muffe sulle pareti, impianti tecnologici non a norma di legge e malfunzionanti.		
Descrizione:	Il fabbricato residenziale, oggetto di procedura, fa parte di un'immobile di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, è composto da piano seminterrato, terra e primo tutti con destinazione residenziale. Al piano seminterrato, non comunicante con i restanti due piani, abbiamo un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno e ripostiglio; il piano terra rialzato è composto da soggiorno con angolo cottura, due portici e terrazzo, per mezzo di scala interna si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere un bagno e balcone. Esternamente, allo stato dei luoghi, l'unità immobiliare oggetto di procedura, gode in modo esclusivo, senza averne la titolarità, di una porzione di giardino censita come bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari che costituiscono la quadrifamiliare, (sub 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

