

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Testa Leopoldo, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## 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 .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2017 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.021,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 30/01/2024, il sottoscritto Geom. Testa Leopoldo, con studio in Via Della Liberazione, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geo.l.testa@gmail.com, PEC leopoldo.testa@geopec.it, Tel. 333 2483828, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 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 Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°42'36.1"N 12°34'05.5"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, pluriuso, bagno, camera e balcone di circa 55 mq; sono compresi nel lotto due posti auto scoperti di circa 11 mq l'uno.

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 Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come si evince dalla relazione preliminare depositata in atti.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento esecutato confina a nord con vano scale "C", ad ovest con appartamento interno 7 ed a sud con appartamento della scala "A".

I posti auto sono adiacenti e confinano a nord con rampa carrabile "scala C", ad est con area di manovra ed a sud con posto auto interno 30.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	47,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	1
Balcone	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	2,70 m	1
Posto auto scoperto int. 28	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto int. 29	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure storiche allegate

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	407	119		A2	2	4	58 mq	454,48 €	1	
	1	407	227		C6	6	11	11 mq	56,24 €	T	
	1	407	228		C6	6	11	11 mq	56,24 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento distinto con il subalterno 119 risulta difforme dalla planimetria catastale in banca dati per alcune tramezzature mancanti e diverso posizionamento delle finestre. Non si è proceduto alla variazione catastale in quanto sarà prerogativa dell'aggiudicatario decidere quali difformità sanare e quali ripristinare allo stato di progetto.

## **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che per l'edificazione del complesso immobiliare è stata stipulata con l'amministrazione Comunale atto di Convenzione per la lottizzazione Santa Palomba Notaio Cesare Marini del 23/11/1989 rep. 81923 racc. 35005 registrato a Roma il 13/12/1989 al n. 63559 serie 1B e trascritto a Roma 2 il 21/12/1989 nn. 47662/32993.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trova in stato conservativo sufficiente con presenza di umidità e scrostamento della verniciatura soltanto nel bagno.

## **PARTI COMUNI**

---

Trattasi di un appartamento sito al piano Terra di un fabbricato di maggiore consistenza con caratteristiche proprie delle abitazioni in condominio. L'appartamento è soggetto a regole condominiali in quanto spartisce con le altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio , scale, muri perimetrali, solai di calpestio ed aree di manovra.

Il Condominio è costituito in "CONDOMINIO VIA DELLE ARTI N.1 (C.F. 97723870586) - 00070 POMEZIA(RM)".

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dall'esame degli atti e della documentazione non sono emerse servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sulle unità oggetto di esecuzione.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Est

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: travi e pilastri in c.a.

Solai: in laterocemento  
 Copertura: terrazza  
 Manto di copertura: pavimentazione  
 Pareti esterne ed interne: Esterne parte in cortina e parte intonacate e verniciate, interne intonacate e verniciate  
 Pavimentazione interna: in grès  
 Infissi esterni ed interni: in legno doppio vetro con tapparelle in plastica  
 Scale: condominiali  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esistenti e funzionanti  
 Posto auto: n. 2 posti auto scoperti  
 Dotazioni condominiali: scale, ascensore e viale di ingresso

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/10/2020

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 550,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1991 al 09/06/1999	**** Omissis ****	<b>Atto conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudio Togna	16/12/1991	929	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	09/01/1992	1527	1303
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/1999 al 05/06/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Perrotta	09/06/1999	16646	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	24/06/1999	21577	14044
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2002 al 02/02/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carusi	05/06/2002	8889	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	07/06/2002	23896	16662
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Tavassi	02/02/2006	116234	21983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/02/2006	6252	3405
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 07/06/2002  
Reg. gen. 23895 - Reg. part. 5667  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Aldo Carusi  
Data: 05/06/2002  
N° repertorio: 8888  
N° raccolta: -
- **Iscrizione** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/02/2006  
Reg. gen. 6253 - Reg. part. 1948  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 156.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 24/04/2017  
Reg. gen. 18681 - Reg. part. 12895  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Risulta iscritto atto di Convenzione di Lottizzazione a rogito del Notaio Cesare Marini di Roma in data 23/11/1989 rep. 81923 racc. 35005 registrato a Roma il 13/12/1989 al n. 63559 e trascritto a Roma 2 il 21/12/1989 ai nn. 47662/32993



## 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 risulta agibile.

L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 96/93 del 20/12/1993
- Concessione n. 96/93 Bis del 07/06/1996
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune con prot. n. 34735 del 24/04/2007

L'immobile presenta delle difformità rispetto al progetto approvato individuate come segue:

- Diversa distribuzione di alcune tramezzature interne;
- Diverso posizionamento delle finestrate.

Tali difformità sono regolarizzabili attraverso SCIA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta un debito di € 2916,17.

## 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 a Pomezia (RM) - Via Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1

Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, pluriuso, bagno, camera e balcone di circa 55 mq; sono compresi nel lotto due posti auto scoperti di circa 11 mq l'uno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 119, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 227, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 228, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.921,00

Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2023, dagli archivi del Borsino Immobiliare zona industriale e artigianale nord vari annunci

on line di case in vendita nella zona interessata, contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la zona, ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezz e muri perimetrali e 50% muri in comune), si può applicare il valore medio per le abitazioni di fascia media che il sottoscritto valuta in € 1300,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1	69,17 mq	1.300,00 €/mq	€ 89.921,00	100,00%	€ 89.921,00
				Valore di stima:	€ 89.921,00

Valore di stima: € 89.921,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - SCIA in Sanatoria Art. 37	3900,00	€

**Valore finale di stima: € 86.021,00**

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.

Nettuno, li 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Testa Leopoldo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - documentazione completa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali - planimetrie e visure
- ✓ Altri allegati - estratto conto condominiale
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione e registrazione
- ✓ Altri allegati - planimetria stato di fatto
- ✓ Altri allegati - estratto progetto approvato
- ✓ Altri allegati - convenzione lottizzazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1  
Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, pluriuso, bagno, camera e balcone di circa 55 mq; sono compresi nel lotto due posti auto scoperti di circa 11 mq l'uno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 119, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 227, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 228, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 86.021,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2017 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.021,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 119, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 227, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 407, Sub. 228, Categoria C6	<b>Superficie</b>	69,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in stato conservativo sufficiente con presenza di umidità e scrostamento della verniciatura soltanto nel bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, pluriuso, bagno, camera e balcone di circa 55 mq; sono compresi nel lotto due posti auto scoperti di circa 11 mq l'uno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 07/06/2002  
Reg. gen. 23895 - Reg. part. 5667  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Aldo Carusi  
Data: 05/06/2002  
N° repertorio: 8888  
N° raccolta: -
- **Iscrizione** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/02/2006  
Reg. gen. 6253 - Reg. part. 1948  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 156.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 24/04/2017  
Reg. gen. 18681 - Reg. part. 12895  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*