

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail : gsiniscalchi@libero.it

Pec. : gianfrancosiniscalchi@certoposta.it

Velletri 14 MARZO 2022

Tribunale di Velletri

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. COLOGNESI ENRICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2021.

UDIENZA DEL 22.03.2022

Promossa da: MB FINANCE S.r.l.

Contro:

FORTINI Raul

[REDACTED]

BENI ESECUTATI PER 1/1:

LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI: APPARTAMENTO PIANO TERRA UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM)
VIA PONTE TRE ARMI N.13, INTERNO 1.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. **DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO**



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>9</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>10</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>12</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>12</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2021 del R.G.E.....</u>	<u>13</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>13</u>



INCARICO

Il 18.05.2021, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: gsiniscalchi@libero.it PEC : gianfrancosiniscalchi@certoposta.it Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26.05.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI:** Appartamento Piano Terra ubicato a Genzano di Roma (RM) Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1.

DESCRIZIONE

L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021)

Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte.

Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo.

La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico).

L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G.E.

Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento.

Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED]

Gli altri due appartamenti, non esecutati, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e quelle esperite presso l'archivio dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Velletri permisero di ricostruire l'evoluzione storica della edificazione e delle modifiche apportate al fabbricato negli anni. Si rimanda al capitolo delle **precisazioni** dove si riportano le autorizzazioni e i documenti tecnici che permisero la costruzione del fabbricato dalle origini.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI:** Appartamento Piano Terra ubicato a Genzano di Roma (RM)
Via Ponte Tre Armi n.13, interno 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con Decreto di Trasferimento del 05.12.2005 Rep.2962 Cron.7879 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giancarlo Triscari trasferiva a [REDACTED] dei beni l'appartamento a piano terra relativo al lotto n.1 della Es. Imm. RG.49/1996. (Cfr. **Allegato n.3** Decreto di trasferimento del 05.12.2005 Rep.2962 Cron.7879)

CONFINI

Confina con strada Via Ponte Tre Armi, con proprietà [REDACTED] su più lati e residua proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento P.T.	109,80 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	3,00 m	Terra
Corte esterna al fabbricato	192,00 mq	192,00 mq	0,05	9,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				152,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ha subito numerose modifiche e variazioni sostanziali dall'originario progetto di ampliamento di una "casa di campagna" autorizzato con Nulla Osta ad eseguire lavori edili n.799 del 16.06.1966 rilasciato a [REDACTED] primigenia proprietaria. Si rimanda al capitolo precisazioni per comprendere le modifiche e gli ampliamenti dell'unità abitativa di cui trattasi. Dal rilievo planimetrico realizzato durante l'accesso è stata redatta la pianta del piano terra dello stato attuale (Cfr. **Allegato n.4** Pianta P.T. stato attuale).

Il fabbricato, inoltre, gode di una superficie esterna completamente pavimentata che in catasto viene distinta con il Sub.4 (*corte comune non censibile*) a disposizione dei tre proprietari degli appartamenti. Agli esecutati spetta la proprietà di un terzo di 192 mq della stessa area indivisa, cioè 64,00 mq. che moltiplicato per 15% il (*coefficiente di omogenizzazione*) si ottiene la superficie convenzionale di 9,6 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1968 al 05/01/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria F
Dal 05/01/1988 al 23/11/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria F
Dal 23/11/1990 al 19/12/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121, Sub. 1 Categoria F
Dal 19/12/1994 al 05/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121, Sub. 1 Categoria F
Dal 05/12/2005 al 11/07/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano Terra
Dal 11/07/2009 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 22/02/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 542,28 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Cfr. **Allegato n.5** Visura storica per immobile e per soggetto)



DATI CATASTALI

Sez.	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	14	121	1		A2	1	Consistenza	Superficie catastale	542,28 €	Terra	Sub.4
							5	127 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si rimanda al capitolo delle precisazione per i chiarimenti relativi alle numerose modifiche apportate all'appartamento oggetto di esecuzione.

Giova comunque premettere che già nel Decreto di Trasferimento del 05.12.2005 Rep.2962 Cron.7879 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Triscari precisava che l'immobile trasferito all'aggiudicatario [REDACTED] risultava difforme al progetto approvato con Nulla Osta a eseguire lavori edili n.799 del 16.06.1966 (Cfr. **Allegato n.3** Decreto di trasferimento G.E. Lotto n.1 – 05 Dic. 2005).

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio tecnico emerge che il [REDACTED] non presentò domanda di sanatoria edilizia al Comune di Genzano di Roma per regolarizzare i lavori difformi, riscontrati dal C.T.U. Geom. Franco Petitti ausiliario del G.E. per l'Es.49/1996 e riportati nella perizia di stima. (Cfr. **Allegato n.6/1** Perizia Geom. Petitti e Rilievo Fotografico Genn.1999) (Cfr. **Allegato n.6/2** Geom. Petitti Perizia A Lotto 1 Appartamento P.T.)

Allo stato attuale (sopralluogo del 15.09.2021) l'appartamento posto a piano terra presenta ulteriori modifiche non autorizzate sia in pianta che prospettiche di seguito elencate:

- costruzione di porzione di fabbricato costituente portico al piano terra, terrazza coperta al piano primo e terrazza scoperta al piano secondo;
- chiusura del portico a piano terra che unito alla ex veranda costituisce la nuova cucina pranzo;
- l'ex ripostiglio trasformato in un nuovo bagno con ampliamento del vano finestra;
- apertura della finestra nell'esistente servizio igienico;
- modellazione con restringimento della primigenio finestrone nella camera da letto;
- modifica dell'ingresso all'appartamento con costruzione di tettoia in muratura;
- il precedente ambiente destinato a ingresso/cucina attualmente risulta soggiorno.

(Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico); (Cfr. **Allegato n. 4** Pianta stato attuale); (Cfr. **Allegato n.7** Pianta P.T. CTU Es.49 del 1996 R.G.E.); (Cfr. **Allegato n.8** Pianta catastale ed elaborato planimetrico)

L'edificio in cui ricade l'appartamento esecutato presenta difformità dall'originario progetto approvato e depositato al Comune di Genzano di Roma si rimanda per approfondimenti e chiarimenti al capitolo precisazioni.



PRECISAZIONI

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ha subito numerose modifiche e variazioni sostanziali dall'originario progetto di ampliamento di una "casa di campagna" autorizzato con Nulla Osta ad eseguire lavori edili n.799 del 16.06.1966 rilasciato a [REDACTED] primigenia proprietaria (Cfr. **Allegato n.9** Nulla Osta n.799 del 16.06.1966). I lavori, però, non iniziarono nell'anno di validità del permesso, fu necessario presentare richiesta di rinnovo del Nulla Osta con istanza Prot. 6694 del 19.07.1967. Il Sindaco il 29.09.1967 concesse, la proroga. (Cfr. **Allegato n.10** Rinnovo Nulla Osta ad eseguire lavori edili n.799/'66).

I lavori terminarono il 10.03.1968 come riportato sul Certificato di Abitabilità rilasciato alla proprietaria [REDACTED] dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma, a firma del Sindaco il 23.10.1986 (Cfr. **Allegato n.11** Certificato di Abitabilità).

La stessa proprietaria incaricò l'ing. Juan Filizzola per il collaudo statico per le strutture in C.A. relative alla costruzione del portico realizzato durante i lavori di ampliamento della casa tra il 1967 e marzo 1968, da allegare alla richiesta di abitabilità.

Dalla relazione di collaudo dell'ingegnere Filizzola, eseguito il 23.04.1986, si evincono le caratteristiche costruttive e dimensionali del fabbricato, che risultano immutate dalla realizzazione dell'ampliamento terminato nel marzo 1968. (Cfr. **Allegato n.12** Relazione di collaudo statico - depositato il 05.06.1986 - Prefettura di Roma al n.1338).

La pianta del piano primo dell'edificio, allegata al collaudo, mostra le caratteristiche delle strutture in C.A. con pilastri e travi poggiate sulla muratura portante del fabbricato costituendo nuova copertura al piano terra.

Con Atto Pubblico del 05.01.1988 Rep.35044 del Notaio Dott. FABRO Claudio di Roma la *casa rurale* venne acquistata da [REDACTED]

Con procedura esecutiva n.49/1996 R.G.E. del Tribunale di Velletri, promossa dalla Banca di Roma contro [REDACTED] l'immobile veniva pignorato e il G.E Dott. Branda, nominava C.T.U. Geom. Franco Petitti, che il giorno 26.01.1999 procedeva al primo accesso verificando che l'abitazione non si distribuiva più su due piani (terra e primo come da N.O. n.799/1966) ma un fabbricato di tre piani con tre appartamenti uno per ogni piano (Cfr. **Allegato n.6/1** Perizia Geom. Petitti e Rilievo Fotografico Genn.1999); (Cfr. **Allegato n.6/2** Geom. Petitti Perizia A Lotto 1 Appartamento P.T.).

L'ausiliario del giudice, Geom. Petitti, prontamente evidenziava gli abusi edilizi e nella stima teneva in grande considerazione i costi per la richiesta di condono edilizio che l'assegnatario avrebbe affrontato, come spese, per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. **Allegato n.6/1** Perizia Geom. Petitti e Rilievo Fotografico Genn.1999); (Cfr. **Allegato n.6/2** Geom. Petitti Perizia A Lotto 1 Appartamento P.T.).

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma non emergono richieste di condono edilizio a nome dell'assegnatario [REDACTED] viceversa dalle risultanze del sopralluogo del 15.09.2021 si evidenziano ulteriori lavori edili non autorizzati. (Cfr. **Allegato n.4** Pianta rilievo stato attuale appartamento P.T.)

Confrontando le tre planimetrie dell'appartamento al piano terra (oggi esecutato) redatte negli anni 1966 (Progetto architettonico N.O. n.799/1966), 1999 (Pianta allegata alla perizia del Geom. Petitti Es. 49/'96) e nel 2021 dello stato attuale redatto dallo scrivente, si evidenziano numerose modifiche apportate all'edificio originario a partire dal 1988 anno della vendita della "casa di campagna" ai coniugi [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.4** Pianta P.T. Stato Attuale); (Cfr. **Allegato n.7** Pianta P.T. CTU Es.49/1996 R.G.E.); (Cfr. **Allegato n.13** Pianta P.T. Nulla Osta n. 799/1966).



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta rifiniture e materiali di pregio in buono stato di conservazione. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico)

PARTI COMUNI

Il fabbricato composto di tre unità abitative condivide la corte comune distinta in catasto come bene comune non censibile, di cui un lato confina con Via Ponte Tre Armi da cui in precedenza si accedeva all'abitazione a piano terra oggetto di esecuzione. Allo stato attuale l'accesso pedonale e carraio è spostato sempre sulla stessa via ma sul lotto di terreno non facente parte della corte comune ai tre appartamenti del fabbricato in esame. (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021); (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in origine in struttura portante muraria venne ampliato nel 1967 inserendo strutture intelaiate in cemento armato (pilastri e travi) pertanto le fondazioni risultano continue per le parti murarie e su plinti per le parti in C.A.

I solai in latero cemento sui tre piani di cui si compone l'edificio e inclinati per le falde del tetto. Il manto di copertura in tegole in cotto.

Tutti i prospetti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con colori tenui.

I pavimenti in ceramica porcellanata di colore chiaro dimensioni 45x45 cm. Gli infissi esterni del tipo in alluminio verniciato con vetro camera e persiane esterne di sicurezza. portoncino blindato. Le porte interne di legno tamburato color noce. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo con termo camino non hanno le dichiarazioni di conformità come dichiarato [REDACTED] Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico).

Attualmente si accede al fabbricato da Via Ponte Tre Armi, attraverso un ampio ingresso carraio e pedonale, sul lotto di terreno distinto in catasto terreni al Fog. 14 Part.n.320 del Comune di Genzano di Roma. Detto terreno confina con il lotto in cui ricade il fabbricato in esame ed è di proprietà [REDACTED] proprietari dei due appartamenti posti al 1° e 2° piano dell'edificio. (Cfr. **Allegato n.14** Visura per soggetto TERRENO Part.320 Fog.14)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento esecutato posto al piano terra è occupato dal debitore [REDACTED] (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021)

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel territorio extra urbano del Comune di Genzano di Roma dove il Piano Regolatore Generale PRG lo individua nelle zone omogenee di tipo E agricole e lo riporta all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) modificate ed integrate secondo le prescrizioni contenute nella delibera n.615 del 08.07.2005 della giunta Regionale del Lazio e pubblicate sul BUR n.25 del 10.09.2005. (Cfr. **Allegato n.15** Schede Tecnico Urbanistiche PRG e NTA)



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui ricade l'appartamento al P.T. esecutato presenta irregolarità edilizie descritte nel capitolo precisazioni a cui si rimanda.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia come chiarito nel capitolo precisazioni a cui si rimanda.

Giova comunque sottolineare che allo stato attuale (sopralluogo del 15.09.2021) l'appartamento posto a piano terra presenta ulteriori modifiche non autorizzate sia in pianta che prospettiche, dopo l'assegnazione al [REDACTED] che di seguito elencate:

- costruzione di porzione di fabbricato costituente portico al piano terra, terrazza coperta al piano primo e terrazza scoperta al piano secondo;
- chiusura del portico a piano terra che unito alla ex veranda costituisce la nuova cucina pranzo;
- l'ex ripostiglio trasformato in un nuovo bagno con ampliamento del vano finestra;
- apertura della finestra nell'esistente servizio igienico;
- modellazione con restringimento della primigenio finestrone nella camera da letto;
- modifica dell'ingresso all'appartamento con costruzione di tettoia in muratura;
- il precedente ambiente destinato a ingresso/cucina attualmente risulta soggiorno.

(Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico); (Cfr. **Allegato n. 4** Pianta stato attuale); (Cfr. **Allegato n.7** Pianta P.T. CTU Es.49 del 1996 R.G.E.); (Cfr. **Allegato n.8** Pianta catastale ed elaborato planimetrico)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'area in cui sorge il fabbricato vige il rischio sismico sotto zona 2B.



Nel PTPG Piano Territoriale Provinciale Generale (Testo approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n° 1 del 18/01/2010) l'area interessata è individuata come territorio agricolo tutelato.

Nel PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Territoriale (Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) l'area in cui sorge il fabbricato viene individuata nel paesaggio agrario di continuità Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio naturale.

(Cfr. **Allegato n.15** Schede Tecnico Urbanistiche)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO UNICO** - BENI IMMOBILI: Appartamento Piano Terra ubicato a Genzano di Roma (RM) Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1.

L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021) Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte. Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo. La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico). L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G. Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento. Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.3** Decreto di Trasferimento del G.E.). Gli altri due appartamenti, non esecutati, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.1** Verbale di accesso).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub.4

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

Valore di stima del bene: € 228.900,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione all'interno del fabbricato (Appartamento piano terra), distanza dal centro di Genzano di Roma, caratteristiche dei materiali da costruzione, peculiarità della zona in cui sorge, facilità di parcheggio all'intorno del fabbricato.

Si è considerato, inoltre, lo stato di manutenzione dell'intero immobile con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche.

La stima a metro quadrato della superficie convenzionale tiene conto, con particolare attenzione, al costo per la regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate senza i permessi comunali.

Tutti gli elementi menzionati, quindi, hanno concorso ad una attenta e puntuale ricerca del valore di mercato, che tiene conto, anche, delle spese accessorie per la regolarizzazione degli impianti carenti delle dichiarazioni di conformità.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1, piano Terra	152,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 228.900,00	100,00%	€ 228.900,00
				Valore di stima:	€ 228.900,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
F.to **Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco**

Colleferro, li 14/03/2022

Elenco Allegati:

1. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021.
2. **Allegato n. 2** Rilievo fotografico.
3. **Allegato n. 3** Decreto di trasferimento G.E. Lotto n.1 – 05 Dic. 2005
4. **Allegato n.4** Pianta P.T. stato attuale.
5. **Allegato n.5** Visura storica per immobile e per soggetto.
6. **Allegato n.6/1** Perizia Geom. Petitti e Rilievo Fotografico Genn.1999.
7. **Allegato n.6/2** Geom. Petitti Perizia A Lotto 1 Appartamento P.T.
8. **Allegato n.7** Pianta P.T. CTU Es.49 del 1996 R.G.E.
9. **Allegato n.8** Pianta catastale ed elaborato planimetrico.
10. **Allegato n.9** Nulla Osta n.799 del 16.06.1966.
11. **Allegato n.10** Rinnovo Nulla Osta ad eseguire lavori edili n.799/'66.
12. **Allegato n.11** Certificato di Abitabilità.
13. **Allegato n.12** Relazione di collaudo statico.
14. **Allegato n.13** Pianta P.T. Nulla Osta n. 799/1966.
15. **Allegato n.14** Visura per soggetto TERRENO Part.320 Fog.14.
16. **Allegato n.15** Schede Tecnico Urbanistiche PRG e NTA.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI:** Appartamento Piano Terra ubicato a Genzano di Roma (RM) Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1.

L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021) Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte. Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo. La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico). L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G. Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento. Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.3** Decreto di Trasferimento del G.E.). Gli altri due appartamenti, non esecutati, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.1** Verbale di accesso).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub.4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel territorio extra urbano del Comune di Genzano di Roma dove Piano Regolatore Generale PRG lo individua nelle zone omogenee di tipo E agricole e lo riporta all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) modificate ed integrate secondo le prescrizioni contenute nella delibera n.615 del 08.07.2005 della giunta Regionale del Lazio e pubblicate sul BUR n.25 del 10.09.2005. (Cfr. **Allegato n.15** Schede Tecnico Urbanistiche)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 152,60 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub.4
Stato conservativo:	L'appartamento presenta rifiniture e materiali di pregio in buono stato di conservazione. (Cfr. Allegato n.2 Rilievo fotografico)
Descrizione:	L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. Allegato n. 1 Verbale di accesso del 15.09.2021) Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte. Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo. La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. Allegato n.2 Rilievo fotografico). L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G. Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento. Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED] (Cfr. Allegato n.3 Decreto di Trasferimento del G.E.). Gli altri due appartamenti, non eseguiti, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED] (Cfr. Allegato n.1 Verbale di accesso). NO
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'appartamento esecutato posto al piano terra è occupato dal debitore [REDACTED] (Cfr. Allegato n. 1 Verbale di accesso del 15.09.2021)



STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail: gsiniscalchi@libero.it

Pec.: gianfrancosiniscalchi@certoposta.it

Velletri 03 Ottobre 2023

Tribunale di Velletri

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. COLOGNESI ENRICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2021.

UDIENZA DEL 26 Ottobre 2023

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Promossa da: **MB FINANCE S.r.l.**

Contro:

[REDACTED]

BENI ESECUTATI PER 1/1:

LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI: APPARTAMENTO PIANO TERRA E CORTE COMUNE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) VIA PONTE TRE ARMI N.13, INTERNO 1.

ESPERTO EX ART. 568

DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO



Gianfranco Siniscalchi

INCARICO

Il 18.05.2021, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: gsiniscalchi@libero.it PEC : gianfrancosiniscalchi@certoposta.it Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26.05.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All'udienza del 26.05.2023 il giudice Dott.ssa Martina Rispoli mandava all'esperto estimatore l'integrazione della perizia dando atto della situazione attuale per l'accesso all'immobile, con il ripristino dell'ingresso principale precedente (a cura del potenziale acquirente), identificando il luogo del medesimo con i costi di ripristino e le pratiche amministrative per eseguirlo, deducendolo dal prezzo a base d'asta già stimato.

PREMESSO

Che:

- l'appartamento pignorato ha una superficie utile di circa 90,00 mq. ed è posto al piano terra con annessa corte comune, (bene comune non censibile condiviso con gli appartamenti posti al piano 1° e 2°) identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Roma (RM) al Fog.14 particella n.121 Sub.1 e Sub.4 (corte) di Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1;
- l'immobile ricade nel fabbricato costituito da tre appartamenti, distribuiti su tre piani venduti all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G.E.;
- [REDACTED] dopo l'acquisizione dell'immobile, con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 del Giudice Dott. Giancarlo Triscari, costruiva il muro lungo la via privata a confine del lotto individuato con la particella n.121, spostando il passo pedonale e carraio, esistente, sul lotto adiacente individuato in Catasto Terreni con la Part. 320 in comproprietà con la moglie e i due figli intestatari degli appartamenti del P1° e del P2° (Cfr. **Allegato n. 1** C.T.U. 14.03.2022 dello scrivente a pag. 8 e foto n.3 e n.4);
- l'ingresso, diretto nell'area costituente corte delle tre unità abitative, veniva quindi spostato sul lotto attiguo sulla Part. 320, privando, così, l'accesso carraio e pedonale all'unità abitativa soggetta, ora, ad esecuzione immobiliare;
- le ricerche storiche di archivio, sul territorio, sulla cartografia catastale, sulle ortofotografie eseguite dai servizi geografici territoriali regionali, evidenziavano il primigenio ingresso pedonale e carraio al lotto di terreno distinto con la Part.121 sedime del fabbricato in esame. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievi cartografici e fotografici dedotti da SITI Cloud);
- dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante l'accesso del 20.09.2023 (Cfr. **Allegato n.3** Verbale di accesso 20.09.2023) si traevano gli elementi per la progettazione esecutiva del ripristino dell'ingresso all'abitazione eseguita, in corrispondenza della corte comune posta di fronte alla abitazione;
- [REDACTED] durante l'accesso del 20 sett. u.s., confermava la costruzione del muro di confine senza comunicare l'attività edilizia al Comune di Genzano di Roma;
- il sottoscritto C.T.U. presentava istanza di accesso agli atti all'ufficio urbanistico di Genzano per la ricerca delle eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate a nome di [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.4** Richiesta di accesso agli atti Comune di Genzano di Roma);

tutto ciò premesso per rispondere al quesito posto dal G.E. per contabilizzare i costi di ripristino di accesso all'immobile eseguito.

DESCRIZIONE DELLE FASI DI RIPRISTINO DELL'INGRESSO PEDONALE E CARRAIO

Per ripristinare l'originario accesso all'appartamento esecutato si demolisce parzialmente il paramento murario in blocchetti posto a confine con la strada privata interpodereale per una lunghezza di 4,5 mt lineari tali da consentire il passaggio pedonale di larghezza 1,00 mt e quello carraio di 3,50 mt. (Cfr. **Allegato n. 5** Progetto passo carraio e pedonale)

Le lavorazioni previste consistono:

1. demolizione del muro in blocchetti alto mt.1,90 e lungo mt.4,5;
2. scavo a sezione obbligata dim. (0,70 x 0,70 x 5,50) per alloggiamento trave in c.a. a sostegno pilastri in acciaio sostenenti il nuovo cancello per il passaggio delle persone e per il transito dei veicoli;
3. fornitura e posa in opera del cancello scorrevole con movimentazione elettrica con comando a distanza;
4. fornitura e posa in opera di cancello pedonale con apertura elettrica a distanza;
5. fornitura e posa in opera di impianto elettrico per apertura e chiusura cancello passo carrabile;
6. fornitura e posa in opera di impianto completo di comunicazione mediante citofono con posto esterno;
7. fornitura e posa in opera di impianto elettrico per illuminazione e apertura cancello pedonale.

VALUTAZIONE DEI COSTI PER IL RIPRISTINO DELL'ACCESSO PEDONALE E CARRAIO

Dalla analisi dei costi delle lavorazioni con il prezzario della Regione Lazio, listino 2023 si ottiene dal computo metrico estimativo l'importo di Euro 6.772,87 (Cfr. **Allegato n. 6** Computo metrico e stima lavori. Passo carraio e pedonale)

I costi di progettazione, direzione dei lavori e iter burocratico con presentazione della CILA al Comune di Genzano di Roma per la pratica edilizia autorizzativa alla apertura di passo carrabile e pedonale ammontano ad Euro 2.000,00

Si stima un costo complessivo di Euro 8.772,87 che andrà detratto all'importo a base d'asta determinato in Euro 228.900,00 nella perizia del 14.03.2022 già in atti.

L'importo del compendio immobiliare risulta, quindi, pari ad Euro 220.000,00 per arrotondamento.

Valore di stima del bene: € 220.000,00

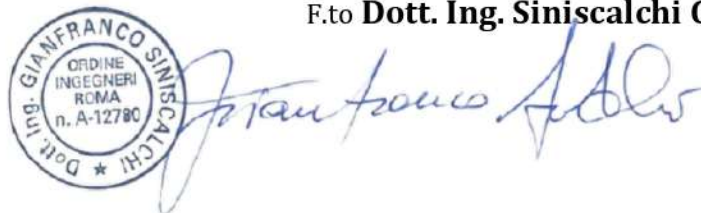
Si precisa ulteriormente, come già diffusamente riportato nella perizia del 14.03.2022, che:

- la stima a metro quadrato della superficie convenzionale tiene conto, con particolare attenzione, al costo per la regolarizzazione urbanistica delle opere eseguite senza i permessi comunali;
- il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:- ubicazione al piano terra, distanza di circa 7 km. dal centro di Genzano di Roma, caratteristiche dei materiali da costruzione e lo stato di manutenzione dell'intero immobile con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa con la stima del compendio immobiliare e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

F.to **Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco**



Colleferro, li 03/10/2023

Elenco Allegati:

1. **Allegato n. 1** C.T.U. 14.03.2022 dello scrivente a pag. 8 e foto n.3 e n.4.
2. **Allegato n. 2** Rilievi cartografici e fotografici dedotti da SITI Cloud.
3. **Allegato n. 3** Verbale di accesso 20.09.2023.
4. **Allegato n.4** Richiesta di accesso agli atti Comune di Genzano di Roma.
5. **Allegato n.5** Progetto passo carraio e pedonale.
6. **Allegato n.6** Computo metrico e stima lavori. Passo carraio e pedonale.

Si allegano inoltre le schede:

- **Riepilogo bando d'asta;**
- **Schema riassuntivo. Esecuzione Immobiliare 76/2021 del R.G.E.**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI: APPARTAMENTO PIANO TERRA E CORTE COMUNE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) VIA PONTE TRE ARMI N.13, INTERNO 1.

L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. **Allegato n. 1** Verbale di accesso del 15.09.2021) Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte. Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo. La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. **Allegato n.2** Rilievo fotografico). L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G. Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento. Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.3** Decreto di Trasferimento del G.E.). Gli altri due appartamenti, non esecutati, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED] (Cfr. **Allegato n.1** Verbale di accesso).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub.4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel territorio extra urbano del Comune di Genzano di Roma dove Piano Regolatore Generale PRG lo individua nelle zone omogenee di tipo E agricole e lo riporta all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) modificate ed integrate secondo le prescrizioni contenute nella delibera n.615 del 08.07.2005 della giunta Regionale del Lazio e pubblicate sul BUR n.25 del 10.09.2005. (Cfr. **Allegato n.15** Schede Tecnico Urbanistiche)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Ponte Tre Armi n.13, interno 1, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 152,60 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 121, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub.4
Stato conservativo:	L'appartamento presenta rifiniture e materiali di pregio in buono stato di conservazione. (Cfr. Allegato n.2 Rilievo fotografico)
Descrizione:	L'appartamento esecutato sorge nel Comune di Genzano di Roma in Via Ponte Tre Armi n.13 al piano terra di un fabbricato costruito su un lotto di terreno in aperta campagna distante circa 7 km dal centro cittadino. (Cfr. Allegato n. 1 Verbale di accesso del 15.09.2021) Il sopralluogo evidenzia un edificio di tre piani con n.3 unità abitative, sovrapposte. Al piano terra, con ingresso indipendente, è l'appartamento oggetto di perizia, mentre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo appartamento posto al piano primo. La scala prosegue internamente al fabbricato ed arriva al terzo appartamento realizzato al secondo piano. (Cfr. Allegato n.2 Rilievo fotografico). L'immobile, composto di tre appartamenti, distribuiti su tre piani venne venduto all'asta dal Tribunale di Velletri nella esecuzione immobiliare n.49/96 R.G. Il delegato alle vendite, Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, il 21 Aprile del 2005, li aggiudicò in tre lotti distinti, uno per ogni appartamento. Successivamente con Decreto di Trasferimento Rep.2962 del 05.12.2005 Cron.7879 il Giudice Dott. Giancarlo Triscari assegnava l'appartamento al P.T. (ora esecutato) a [REDACTED] Cfr. Allegato n.3 Decreto di Trasferimento del G.E.). Gli altri due appartamenti, non eseguiti, posti al piano 1° e al 2° vennero sempre venduti all'asta e furono aggiudicati ai due figli di [REDACTED] (Cfr. Allegato n.1 Verbale di accesso).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'appartamento esecutato posto al piano terra è occupato dal debitore [REDACTED] (Cfr. Allegato n. 1 Verbale di accesso del 15.09.2021)