
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bruno Beardinelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.

promossa da

Banco BPM Spa, Piazza Filippo Meda 4 , 20121 , MILANO

Contro

 - coniugi in regime di separazione di beni



SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa	2
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Consistenza.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo Bando D'asta Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.....	13

INCARICO

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Arch. Bruno Berardinelli, con studio in Via Virgilio, 44 - 00041 - Albano Laziale (RM), email brunoberardinelli@alice.it PEC b.berardinelli@pec.archrm.it, Tel. 345.58.10.982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - appartamento più posto auto scoperto, ubicati in Piazza E. Berlinguer n 4, comune di Lanuvio, località Campoleone, piano S1-T



DESCRIZIONE

L'area su cui sorge l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione ubicato in località Campoleone Piazza E. Berlinguer al n 4, si trova nelle immediate vicinanze della Via Nettunense, è caratterizzata da una edificazione costituita da palazzine basse, del tipo a schiera, di recente costruzione.

La zona è di facile accesso e ben collegata.

Di fronte all'accesso principale dell'edificio de quo si trova un piccolo giardino pubblico dotato di attrezzature di svago per bambini.

L'edificio è stato realizzato negli anni a cavallo tra il 2010 ed il 2011, a seguito del rilascio della concessione edilizia n 06/2010 del 01.03.2010 da parte del Comune di Lanuvio.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n 1 Appartamento, disposto su due piani e più precisamente, piano rialzato e piano seminterrato, oltre ad un piccolo giardino posto nel lato retrostante l'accesso ed un posto auto esterno.

Si precisa che l'accesso all'appartamento è situato lungo un percorso carrabile e pedonale comune interno alla proprietà condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – appartamento più posto auto scoperto ubicati in Comune di Lanuvio, località Campoleone – Piazza E. Berlinger n 4, piano S1-T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 18/07/2022, come indicato nella relazione preliminare del Notaio dr.ssa Giulia Messina Vitrano

TITOLARITÀ

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

[REDACTED] piena proprietà ½ ;
[REDACTED], piena proprietà ½ ;
coniugi in regime di separazione dei beni

atto di pignoramento notificato ex art. 138 c.p.c. il 03.06.2022 [REDACTED] b) e l'08.06.2022 [REDACTED]
entro i 90 giorni dalla notifica del precetto

pignoramento: 08/06/2022 Numero cronologico del pignoramento: 3999 Data di consegna del pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 05/07/2022 Importo del precetto: Euro 143.083,

Il bene è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del 29.11.2012 a rogito del Notaio Privitera Antonino di Roma, repertorio 52520/33020, trascritto il 05.12.2012 n 54121/38377, da parte di [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con il percorso condominiale carrabile e pedonale, particella 1209 sub 1, con percorso pedonale part 1210, con part 1209 sub 5 e con part 1206 sub 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup Lorda	Coefficiente	Sup Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,30 mq	64,50 mq	1,00	64,30 mq	2,75 m	T
Cantina inclusa superficie intercapedine	31,50 mq	43,40 mq	0,50	21,70 mq	Media 2,50 m	
Superficie balconi e terrazzi	10,50		0,25	2,625 mq		
Giardino lastricato	21,50 mq		0,10	2,10 mq		
Totale superficie convenzionale:				90,725 mq		

La consistenza dell'immobile è stata definita in virtù delle superfici residenziali e non residenziali rilevate.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Vedi planimetrie allegate visure storiche per immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1206	2		A2	1				T/S1		
	28	1209	4		A2	1	4 vani		€ 402,84	T/S1		
	28	1211	2		C6	2		11 mq	€ 35,22			

Si precisa che la part 1206 sub 2 è graffata con la particella 1209 sub 4. (Vedi allegato -documentazione catastale)

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali, conformi ai grafici allegati e alla concessione edilizia, ma ambedue risultano difformi dallo stato di fatto, in quanto al piano seminterrato è stata realizzata una camera da letto, un ampio ripostiglio uno piccolo studio, un bagno ed un altro piccolo ripostiglio. Ciò di fatto modifica sia la divisione planimetrica , sia la destinazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale il bene oggetto di pignoramento presenta, sia all'esterno che all'interno, un buono stato di manutenzione.

Vi è però da osservare che al piano seminterrato sono presenti notevoli efflorescenze causate da abbondante umidità di risalita, la quale crea notevoli disagi e di fatto influisce sul valore commerciale dell'immobile de quo. Le cause andrebbe approfondite accuratamente con altra perizia dedicata.

(Vedi allegata documentazione fotografica)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cls;

Altezza interna utile: piano S1 2,90 mt, intercapedine mt 2,20, piano terra 2,75 mt;

Strutture verticali:

piano rialzato: muratura a cassetta coibentata;

piano seminterrato: muratura perimetrale in blocchetti;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a tetto;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate con rivestimento in maioliche per i bagni e per la cucina;

Pavimentazione interna: pavimento piastrelle in monocottura, sia al piano S1, sia al Piano rialzato pavimento in ceramica;

Infissi esterni: le finestre sono in alluminio anodizzato con vetro camera in entrambi i piani;

Scala interna: i gradini sono rivestiti in piastrelle ceramiche;

Impianto elettrico, idrico e termico: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale; l'impianto termico è autonomo; lo smaltimento dei liquami è garantito da fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'affittuario e dal suo nucleo familiare; il contratto di affitto è regolarmente registrato. (vedi allegato contratto affitto)

PROVENIENZE VENTENNALI

risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 c.c., nel ventennio. Si specifica che, dalla relazione notarile in atti, la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta agli odierni esecutati in forza di atto di compravendita trascritto il 5/12/2012 ai nn. 54121/38377,

a mezzo del quale la [REDACTED] srl ha acquistato due terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Lanuvio con il Foglio 28, Part. 963 e Foglio 28, Part. 1155.

Terreni pervenuti alla Società [REDACTED] come segue:

quanto al terreno censito Foglio 28, Part. 963, di ha 7.12.00, il bene è pervenuto per atto di compravendita trascritto il 6/12/2008 ai nn. 58771/35283, ceduto da [REDACTED];

pervenuti a questi ultimi, per atto di compravendita trascritto il 17/12/2004 ai nn. 75572/46983, ceduto da [REDACTED]

i signori [REDACTED] per la quota ad esso spettante e pari a 3/10 di usufrutto in comunione dei beni e 4/10 di usufrutto quale bene personale, [REDACTED] per la quota ad essa spettante e pari a 3/10 di usufrutto in comunione legale, [REDACTED] per la quota ad esso spettante e pari all'intero della nuda proprietà in regime di separazione dei beni, con atto dell'11/12/2004 trascritto ai nn. 74287/46210, hanno affrancato in loro favore il terreno Foglio 28, Part. 963;

al signor [REDACTED], la quota pari all'intero del diritto di nuda proprietà del bene censito al Foglio 28, Part. 642, è pervenuta per atto di donazione accettata trascritto in data 29/10/1987 ai nn. 35298/21995 da potere di [REDACTED]; detto terreno è stato



successivamente soppresso a causa di frazionamento (n. 3126.1/2000) a seguito del quale si è costituito il Foglio 28, Part. 963 oggetto di trasferimento alla società [REDACTED]

quanto terreno censito al Foglio 28, Part. 1155, con qualità Ente Urbano di mq. 875, al predetto soggetto dante causa, è pervenuto alla società [REDACTED] per atto di permuta trascritto in data 29/5/2008 ai nn. 31898/18047 e successive rettifiche del 6/10/2008 ai nn. 58770/35282 e del 20/6/2013 ai nn. 25834/18394 da potere di [REDACTED]

alla Sig.ra [REDACTED] il bene pervenne per atto di donazione accettata trascritto in data 29/10/1987 ai nn. 35297/21994 da di [REDACTED] che ne trasferirono, alla sig.ra [REDACTED] il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio con il Foglio 28, Part. 641 ex Part. 138 soppressa per frazionamento, soppressa a sua volta per ulteriore frazionamento n. 4749.1/2007 che ha dato vita alla Part 1155 oggetto di trasferimento per permuta alla società [REDACTED]

Si precisa che il trasferimento dell'atto di permuta, trascrizione del 29/5/2008 ai nn. 31898/18047, del terreno censito al Foglio 28, Part. 1155, avvenuto in favore della società [REDACTED] (a favore e contro) e a favore della sig.ra [REDACTED] con unità immobiliare da edificare posta al piano terra con annesso giardino a livello, due posti auto esterni identificati con i numeri 9 e 10

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 risulta attualmente invariata.

I dati relativi alla provenienza ventennale sono stati desunti dal Certificato notarile del 10 ottobre 2020 in allegato, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia per acollo di mutuo FONDIARIO-IPOTECARIO da parte degli acquirenti di mutuo pari ad € 161.070,27, come da atto a rogito notaio dr Antonino Privitera del 29 Novembre 2012 rep 53520 trascritto il 05.12.2012 n 54121/38377

Trascrizioni

atto di pignoramento notificato ex art. 138 c.p.c. il 03.06.2022 [REDACTED] e l'08.06.2022 [REDACTED] entro i 90 giorni dalla notifica del precetto

pignoramento: 08/06/2022 Numero cronologico del pignoramento: 3999 Data di consegna del pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 05/07/2022 Importo del precetto: Euro 143.083,



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella zona B2B della variante generale al P.R.G. del Comune di Lanuvio. (vedi allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, censito al catasto al foglio 28, particella 1206 sub 2 graffato con la particella 1209 sub 4 l'appartamento e foglio 28 part 1211 sub 2 il posto auto scoperto del Comune di Lanuvio.

L'edificio e L'appartamento de quo risultano edificati regolarmente a seguito del rilascio da parte del Comune di Lanuvio del permesso di costruire n 06/2010 del 11.03.2010 e successive varianti, al momento non risultano presentate domande di sanatoria o condono edilizio.
(vedi allegata documentazione urbanistica- edilizia)

non risultano presentate domande di sanatoria.

Occorre però sottolineare che al piano seminterrato, anziché esserci uno spazio libero destinato a cantina, vi sono, una camera da letto, all'interno della quale si trovano un bagno ed un ripostiglio, uno studio, ed un altro grande ripostiglio.

Tali divisione interne e cambi di destinazione d'uso degli ambienti, modificano integralmente la situazione edilizia ed urbanistica del piano seminterrato, poiché tutte realizzate abusivamente.

Pertanto si potrà procedere solo con il ripristino dei luoghi secondo quanto previsto nel progetto approvato, In quanto con le attuali normative non è possibile presentare richieste di condono o sanatoria.



CONSISTENZA

L'appartamento, come già riferito, ha accesso dal percorso carrabile e pedonale condominiale, ove è situato il cancello che permette di accedere ad un terrazzino privato posto a quota sopraelevata di circa un metro, ove si trova il portoncino d'ingresso.

Al piano giorno troviamo un ampio soggiorno, la cucina ed un bagno;

La cucina si affaccia nella parte posteriore dell'edificio su un piccolo terrazzo dal quale si accede ad un giardino privato;

All'interno del soggiorno è situata la scala aperta che conduce al piano seminterrato, ove, in difformità rispetto alle previsioni del progetto allegato alla Concessione edilizia, si trovano una camera, un grande ripostiglio, uno studio, un bagno ed un altro piccolo ripostiglio interni alla camera da letto.

(vedi allegato planimetrie rilievo-stato di fatto)

Si precisa che tali abusi di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente non possono essere sanati, è quindi necessario procedere con il ripristino per riportare la situazione a quanto previsto nel progetto approvato allegato alla Concessione edilizia.

I costi stimati per i ripristino sono € 2.000 (duemila) per le spese tecniche ed € 8.000 (ottomila) per la demolizione delle tramezzature e del bagno ed il ripristino della pavimentazione al piano interrato.

Talché si avrà una spesa di circa € 10.000,00 (diecimila) da sottrarre dal valore di stima del compendio in esame.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – appartamento ubicato in Comune di Lanuvio, località Campoleone (RM) – Piazza E. Berlinguer 4, piano S1-T, oltre a posto auto scoperto

L'Appartamento, oggetto di pignoramento, è ubicato in Comune di Lanuvio, località Campoleone, piazza E. Berlinguer n 4.

Il compendio è censito al foglio 28, part 1206 sub 2 graffato con part 1209 sub4 -appartamento -, foglio 28, part 1211 sub 2 il posto auto scoperto.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 90,725, quella del posto auto scoperto è di mq 11,00.

L'appartamnto risulta disposto su due livelli; piano rialzato, composto di soggiorno cucina e bagno, nel soggiorno c'è una scala aperta che conduce al piano seminterrato, il quale è composto da una camera, con bagno e ripostiglio interni, oltre uno studio, un grande ripostiglio.

Il compendio viene posto in vendita per il diritto dell'intera proprietà .

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazioni del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 600,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 7.200,00 ed S = € 7.200,00 x 25 : 100 = €. 1.800,00.

Pertanto si avrà € 7.200,00 - 1.800,00 = 5.400,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

€. 5.400,00 / 0,028 = € 192.857.14 (valore dell'immobile con stima Analitica).



STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile scaturisce da ragionamenti coerenti tendenti ad esprimere un parere che si avvicini il più possibile al valore di mercato che tiene presente i vari fattori che influiscono sulla formazione del prezzo.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, poiché ogni cespite gode di caratteristiche che lo rendono unico per di ubicazione, consistenza, situazione giuridico amministrativa, tipologia e finitura.

Ho proceduto quindi con l'acquisizione delle informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, consultazione di siti internet specializzati, nonché avvalendomi del sito O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), pertanto tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e di tutte le caratteristiche ambientali che possono influire sulla qualità, ho potuto stabilire il più probabile valore di mercato del compendio in esame.

A tali valore sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 90,725 mq e € 1.650,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.650 \text{ €/mq} \times 90,725 \text{ mq} = € 149.696,25$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Pertanto la più probabile stima del compendio sarà :

$€ 192.857,14 + € 149.696,25 / 2 = € 171.276,695$ arrotondato ad e 171.300,00 da cui occorre detrarre € 10.000,00 necessari ai lavori di ripristino.

Talché si ha una stima finale pari ad € 161.300,00 diconsi -cento sessantuno mila trecento -

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.

Albano laziale, li 04/10/2023

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

Arch. Bruno Berardinelli

BERARDINELLI

Bruno

Ordine degli

Architetti P.P.C.

di Roma e

provincia

Architetto

07.09.2023

10.01.10

GMT+01.00



1. Atto di pignoramento
2. Relazione preliminare
3. Certificato notarile
4. Titolo di proprietà
5. Contratto di affitto
6. Documentazione catastale completa
7. Documentazione urbanistica-edilizia
8. Rilievo stato dei luoghi e tavole illustrative
9. Documentazione fotografica
10. Liquidazione compensi CTU
11. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.300,00

Bene N° 1 - Appartamento e posto auto scoperto	
Ubicazione:	Comune Lanuvio , località Campoleone - Piazza E. Berlinguer n 4, piano S1-T
Diritto reale:	Intera Proprietà divisa in due quote al 50% Tra gli esecutati coniugi in separazione di beni
Tipologia immobile:	Appartamento e posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1206 sub 2 e 1209 sub 4 graffato ,Categoria A2 -appartamento Foglio 28 part 1211 sub 2 -posto auto
Stato conservativo:	Allo stato attuale il bene oggetto di pignoramento presenta, sia all'esterno che all'interno, un buono stato di manutenzione.
Descrizione:	<p>L'Appartamento, oggetto di pignoramento, è ubicato in Comune di Lanuvio, località Campoleone, piazza E. Berlinguer n 4.</p> <p>Il compendio è censito al foglio 28, part 1206 sub 2 graffato con part 1209 sub4 -appartamento -, foglio 28, part 1211 sub 2 il posto auto scoperto.</p> <p>La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 90,725, quella del posto auto scoperto è di mq 11,00.</p> <p>L'appartamnto è disposto su due livelli; piano rialzato, composto di soggiorno cucina e bagno, nel soggiorno c'è una scala aperta che conduce al piano seminterrato, il quale è composto da una camera, con bagno e ripostiglio interni, oltre uno studio, un grande ripostiglio. Le partizioni interne al piano seminterrato sono state realizzate abusivamente e non sono sanabili.</p> <p>Il compendio viene posto in vendita per il diritto dell'intera proprietà .</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente è occupato dall'affittuario e dal suo nucleo familiare.

