
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Protti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
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.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.392,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 13/06/2024, il sottoscritto Geom. Protti Roberto, con studio in Via Dei Volsci, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geoprotti@alice.it, PEC roberto.protti1@geopec.it, Tel. 338 4376651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 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 Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13 (Coord. Geografiche: 41°39'44.1"N 12°30'07.4"E)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al 13 piano di una palazzina di maggiori dimensioni composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, corridoio, ripostiglio e balcone avente accesso da scala condominiale "I". L'appartamento ha una superficie commerciale totale di 96 mq.

L'immobile 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** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13

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 da relazione preliminare in atti.

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con scala condominiale "I" e ad est con interno 50.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	73,83 mq	96,60 mq	1	96,60 mq	2,80 m	13
balcone	6,68 mq	7,65 mq	0,25	1,91 mq	2,80 m	13
Totale superficie convenzionale:				98,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,51 mq		

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
	30	399	49		A2	3	6,5	97 mq	872,81 €	13	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato demolito il tramezzo divisorio della cucina con la camera adiacente ampliando la cucina. Sarà cura del futuro proprietario eseguire la variazione catastale o ripristinare lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato conservativo. Vi sono lavori da eseguirsi sulla pavimentazione ammalorata. Recentemente sono stati effettuati lavori di Superbonus 110% pertanto sono stati sostituiti gli infissi, la caldaia oltre che l'installazione del cappotto termico sulle facciate condominiali; i suddetti lavori sono in fase terminale.

PARTI COMUNI

Trattasi di un appartamento sito al piano tredicesimo 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 area cortilizia di accesso. Il condominio è costituito in "Condominio SINGEN 26/I" cod. fiscale 96241410586.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di edilizia pubblica convenzionata si pone in vendita il diritto di proprietà superficiaria mentre la proprietà per l'area rimane in capo all'amministrazione Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. non ispezionabile
 Esposizione: sud-ovest
 Altezza interna utile: 2,80
 Str. verticali: Travi e pilastri in c.a.
 Solai: in laterocemento
 Copertura: terrazza
 Manto di copertura: pavimentazione

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate
 Pavimentazione interna: in grès ed in parquet nelle camere
 Infissi esterni ed interni: in pvc doppio vetro
 Scale: condominiali
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esistente e funzionante
 Dotazioni condominiali: ascensore e scale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2001 al 26/04/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Marco	15/06/2001	16907	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/06/2001	22926	15540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvestri Manuela	26/04/2012	1374	873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/05/2012	20687	14378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 6	03/05/2012	1071	serie 2t

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.

Si precisa che la costruzione è stata eseguita in Edilizia Residenziale Pubblica giusta convenzione edilizia del 9 giugno 1976 a rogito Notaio Alfredo Spezzano (coadiutore Notaio Vincenzo Papi di Roma) rep. 27249 racc. 12019 trascritta il 5 agosto 1976 ai nn. 176503 / 14326.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/05/2012
Reg. gen. 20688 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 262.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 27/05/2024
Reg. gen. 28606 - Reg. part. 21129
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato secondo i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta 3665 prot. 21258 del 26/02/1976;
- Abitabilità rilasciata dal Comune in data 27/06/1983
- CILA-S prot. 23082 del 04/02/2022

Il comune di Pomezia ha rilasciato relazione prot. 75311 del 22/07/2021 nel quale indica lo smarrimento della tavola progettuale n° 6 riferita agli edifici 2 e 5 di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto vista l'impossibilità di confrontare il progetto con lo stato dei luoghi si prenderà in considerazione la planimetria catastale depositata in data 10/12/1980 precedentemente al rilascio dell'abitabilità.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per una variazione di spazi interni con demolizione della tramezzatura divisoria tra cucina e camera ampliando la cucina (come si evince dalla planimetria allegata).

Tale difformità potrà essere regolarizzata con CILA in sanatoria ad un costo valutato in circa 3000€ compresa la sanzione amministrativa.

Sarà facoltà del futuro proprietario optare per il ripristino dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è costituito in "Condominio SINGEN 26/I" cod. fiscale 96241410586.

L'amministratore ha fornito estratto conto condominiale con un residuo di € 5807,73.

Lo stesso amministratore ha precisato che è pendente un ricorso a Decreto Ingiuntivo R.G. 728/2024 n. 1072/24 per una sorte capitale do € 4504,06 con pignoramento presso terzi, positivo, ed udienza per assegnazione somme prevista per febbraio 2026; pertanto al momento si può considerare la somma di € 1303,67 quale quota condominiale da pagare aggiuntiva e fuori dal Decreto Ingiuntivo indicato.

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 Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13
Appartamento sito al 13 piano di una palazzina di maggiori dimensioni composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, corridoio, ripostiglio e balcone avente accesso da scala condominiale "I".
L'appartamento ha una superficie commerciale totale di 96 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 399, Sub. 49, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.392,50
Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semente 2024 zona D2 periferica, dagli archivi del Borsino Immobiliare, 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 vicinanza ad un'arteria stradale principale (Via Pontina SS 148), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 1750,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13	98,51 mq	1.750,00 €/mq	€ 172.392,50	100,00%	€ 172.392,50
				Valore di stima:	€ 172.392,50

Valore di stima: € 172.392,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - CILA IN SANATORIA	3000,00	€

Valore finale di stima: € 169.392,50

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Protti Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Estratto satellitare_google maps

- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Atto di convenzione
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica completa
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - visure e planimetrie
- ✓ Altri allegati - esistenza contratti
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - invio bozza alle parti
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto conto condominiale
- ✓ Altri allegati - planimetria stato dei luoghi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13
Appartamento sito al 13 piano di una palazzina di maggiori dimensioni composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, corridoio, ripostiglio e balcone avente accesso da scala condominiale "I".
L'appartamento ha una superficie commerciale totale di 96 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 399, Sub. 49, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 169.392,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.392,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Singen 26, edificio 5, scala I, interno 49, piano 13		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 399, Sub. 49, Categoria A2	Superficie	98,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato conservativo. Vi sono lavori da eseguirsi sulla pavimentazione ammalorata. Recentemente sono stati effettuati lavori di Superbonus 110% pertanto sono stati sostituiti gli infissi, la caldaia oltre che l'installazione del cappotto termico sulle facciate condominiali; i suddetti lavori sono in fase terminale.		
Descrizione:	Appartamento sito al 13 piano di una palazzina di maggiori dimensioni composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere, corridoio, ripostiglio e balcone avente accesso da scala condominiale "I". L'appartamento ha una superficie commerciale totale di 96 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/05/2012
Reg. gen. 20688 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 262.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 27/05/2024
Reg. gen. 28606 - Reg. part. 21129
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****