

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 263/2022**

Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

o o o o o o o o o

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

RELAZIONE FINALE DEL CTU

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.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 222.000,00	16

INCARICO

All'udienza del 31/08/2022, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2022 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 Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo con locale magazzino ed area esterna al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non avendo recapiti dell'esecutato, lo scrivente CTU si è recato più volte presso l'immobile con la speranza di reperire qualche abitante, finché non è stato possibile reperirvi l'occupante nella persona dell'esecutato che vi abita insieme al proprio nucleo familiare e che ha consentito l'accesso senza creare ostacoli di sorta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Lo si deduce anche dalla lettura della relazione prodotta dal professionista delegato, Avv. Franca Maddalena, appositamente nominata dal G.E.

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili sono attualmente intestati a **** **Omissis** ****, coniugi in comunione legale dei beni.

E' da far notare che la procedura è stata promossa nei soli confronti di **** **Omissis** **** detentore del 50% ma è da intendersi estesa anche al coniuge proprietario del restante 50%.

La quota di proprietà oggetto del pignoramento è quindi pari al 100%.

CONFINI

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

Il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- il piano terra è occupato interamente dal locale magazzino oggetto della presente procedura;
- il piano primo è occupato interamente dall'appartamento oggetto della presente procedura;
- il piano secondo è occupato interamente da un appartamento di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura.

L'area esterna perimetrale a tutto il fabbricato confina con: via Papazzano, terreno particella 602, terreno particella 601, terreno particella 230, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,03 mq	121,74 mq	1,00	121,74 mq	2,76 m	Primo
Ballatoio/Porticato	17,02 mq	22,39 mq	0,40	8,96 mq	0,00 m	Primo
Autorimessa	108,25 mq	121,74 mq	0,60	73,04 mq	2,17 m	Terra/Seminterrato
Sottoscala	4,87 mq	6,34 mq	0,40	2,54 mq	1,60 m	Terra/Seminterrato
Area Esterna (1/2 prop. indivisa)	580,00 mq	580,00 mq	0,05	29,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				235,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1985 al 30/09/1991	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 226, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 129 mq Rendita € 37.185,00 Piano 1
Dal 10/08/1985 al 30/09/1991	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 226, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 105 Superficie catastale 117 mq Rendita € 13.557,00 Piano T Graffato 1
Dal 30/09/1991 al 10/12/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 226, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 129 mq Rendita € 37.185,00 Piano 1
Dal 30/09/1991 al 10/12/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 226, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 105 Superficie catastale 129 mq Rendita € 13.557,00 Piano T Graffato 1

La sig.ra **** **Omissis** **** madre dell'esecutato e precedente proprietaria dei beni (per averli costruiti), in fase di accatastamento degli stessi (nel 1985) ha stabilito che l'area esterna doveva essere di esclusiva pertinenza del locale posto al Piano terra.

Quando però nel 1990 ha ceduto l'appartamento al piano secondo, ha venduto allo stesso acquirente, anche la metà indivisa della corte senza però modificare la situazione catastale.

Quando invece ha poi venduto agli attuali proprietari i beni in esame, nell'atto di vendita non è citata la metà indivisa dell'area ma sono indicati semplicemente i beni riportati in catasto al foglio 66, particella 226, sub 1, 2 e 3; stando ciò a significare che in questa compravendita ha ceduto i diritti sull'intera area e non sul restante 50%.

Quindi l'intera area esterna, si trova in una situazione ambigua:

- dalla lettura degli atti catastali (visure e planimetrie catastali) e del solo atto di acquisto degli esegutati, l'area dovrebbe essere di pertinenza esclusiva del locale al piano terra e quindi interamente di proprietà degli esegutati;
- dalla lettura dell'atto di vendita dell'appartamento al piano secondo, invece, l'area dovrebbe essere in comune anche con quest'ultimo.

Di fatto, l'area esterna è oggi suddivisa in tre porzioni: una di uso esclusivo dell'esecutato, una in comune con l'appartamento al piano secondo (piazzale antistante) ed una ad esclusivo uso dei proprietari dell'appartamento al piano secondo (recintata).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	226	2		C2	4	105	129 mq	13557 €	T	1
	66	226	3		A3	2	6	129 mq	37185 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Come detto in precedenza esiste una ambiguità legata all'area esterna.

Dalla lettura degli atti catastali (nella planimetria catastale del locale al piano terra si riscontra la presenza dell'intera area esterna come pertinenza esclusiva, cosa confermata anche nell'elaborato planimetrico catastale) e del solo atto di acquisto degli esegutati, l'area dovrebbe essere di

pertinenza esclusiva del locale al piano terra, come risulta e quindi di proprietà degli esecutati.

Dalla lettura dell'atto di vendita dell'appartamento al piano secondo, l'area esterna invece dovrebbe essere in comune anche con quest'ultimo.

In considerazione del fatto che lo scrivente, in questa sede non ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali, si evidenzia che sarà necessario procedere in tal senso prima dell'assegnazione del bene.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali, non prodotte in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.

PRECISAZIONI

Gli immobili interessati dalla procedura sono compresi in una palazzina di maggiore consistenza dove, oltre a questi, si trova un secondo appartamento al piano secondo appartenente a terzi.

All'immobile si accede direttamente dalla adiacente via Papazzano.
Alle unità in esame si accede invece dal piazzale comune.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in discrete condizioni manutentive.

Gli esterni sono rifiniti da solo intonaco.

Gli infissi esterni sono in cattive condizioni.

Il locale magazzino è privo di pavimentazione.

Per il resto, le condizioni sono normali per un fabbricato realizzato nei primi anni '80 e dotato ancora delle rifiniture dell'epoca (pavimenti, rivestimenti, impianti, ecc.).

PARTI COMUNI

In comune con l'altro appartamento ubicato nell'edificio (oltre alle strutture portanti e l'area di sedime come da indicazioni del C.C.) vi sono:

- l'area esterna circostante al fabbricato;
- un deposito di gas GPL (cd bombolone) interrato e posto nella porzione di terreno utilizzata dagli esecutati;
- una cisterna di raccolta dell'acqua dotata di pompa, collocata a fianco della porta di accesso del locale magazzino di cui al sub 2 e sotto il ballatoio/porticato dell'appartamento di cui al sub 3.

Un locale dove sono collocate le caldaie, posto a lato del vano scala che conduce al piano secondo e collocato all'interno dell'area recintata ad uso dei proprietari dell'appartamento del secondo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costruito con struttura portante mista di cemento armato e muratura; solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne in muratura.
La copertura è a falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1991 al 10/12/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Antonio Bianchi	30/09/1991	52946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona "L: Recupero Urbanistico".

In detta zona, oltre alle norme generali applicabili all'intero territorio comunale, vigono le ulteriori norme specifiche:

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone "L" è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici

necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica “Variante speciale” ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

La Variante Speciale dovrà essere integrata dall’Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell’ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti. Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall’art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all’intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all’interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d’uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l’altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E’, invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell’esistente.

E’ consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, ai fini esclusivamente abitativi,³³ il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell’applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 2.500 mq.³⁴ 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l’edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l’altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l’altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

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.

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

È stato quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Velletri fornendo i dati posseduti.

Presso gli uffici comunali è stata reperita una sola pratica di condono edilizio il cui iter è ancora in corso.

Per gli immobili in esame è stata depositata domanda di condono protocollo 41321 del 29/09/1985 per la regolarizzazione di una superficie residenziale di mq 98.49 ed una superficie non residenziale di mq 126 (pratica edilizia N. 7109).

Come detto la pratica è ancora in corso di definizione.

Nel fascicolo comunale sono stati reperiti solo i seguenti documenti:

- versamento della sola prima rata dell'oblazione di Lire 307.130 (su un totale di Lire 4.913.964);
- documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento;
- atto notorio sulla data di realizzazione delle opere e descrizione delle stesse;
- documentazione fotografica

Dall'ultima richiesta del 25/08/2022 inviata dagli uffici comunali, vengono elencati i documenti ancora mancanti (non vengono quantificati però né le somme ancora da versare per l'oblazione, né quelle per gli oneri).

Non esistono grafici progettuali.

Dalla domanda di condono e dalla documentazione depositata sembra esclusa l'abitazione posta al piano secondo non interessata dalla procedura esecutiva.

L'esito della sanatoria è subordinato alla presentazione della documentazione mancante, così come richiesta dagli uffici comunali ed al versamento degli importi ancora mancanti.

Non è stata reperita certificazione di agibilità.

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 si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Anche se di fatto l'immobile costituisce condominio essendo composta da immobili di proprietà diverse, di fatto questo non è mai stato istituito non esistendovi l'obbligo.

Pertanto non risultano vincoli od oneri condominiali.

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 comfort, 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.

E' stato deciso di trattare i beni in un unico lotto in quanto l'Appartamento non si presta ad essere diviso mentre il magazzino costituisce utile pertinenza dello stesso.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1
Appartamento posto al piano primo con locale magazzino ed area esterna al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 226, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 1 - Fg. 66, Part. 226, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 235.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1	235,28 mq	1.000,00 €/mq	€ 235.280,00	100,00%	€ 235.280,00
Valore di stima:					€ 235.280,00

Valore di stima: € 235.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Prestazioni professionali per elaborati integrativi alla domanda di condono	2000,00	€
Oneri concessori stimati in circa	4000,00	€
Oblazione stimata in circa	7000,00	€
Arrotondamenti	280,00	€

Valore finale di stima: € 222.000,00

Nella effettuazione della stima dell'unità da in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo.

Per la quantificazione del prezzo base, si è tenuto conto:

- a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2021;
- b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI , i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Dai vari annunci immobiliari riguardanti immobili ubicati nella stessa zona ma inerenti in larga massima immobili unifamiliari indipendenti, invece, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.500,00 al metro quadrato.

Riguardo invece le cantine/magazzini, non sono stati reperiti valori (né in libero mercato, né nei

prezzari OMI) in quanto praticamente assenti tra le proposte immobiliari.

In questa sede quindi, per tale destinazione d'uso è stato stabilito di accorparne la superficie a quella dell'appartamento (applicando però un coefficiente riduttivo per equipararne la consistenza) e valutare entrambi gli immobili con lo stesso criterio omogeneo.

In definitiva, sulla base delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene da stimare indicate in perizia nonché dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo e, pertanto utilizzato a base della stima, un valore di 1.000.00 €/mq di superficie lorda.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

A) La sig.ra **** **Omissis** **** madre dell'esecutato e precedente proprietaria dei beni (per averli costruiti), in fase di accatastamento degli stessi (nel 1985) ha stabilito che l'area esterna doveva essere di esclusiva pertinenza del locale posto al Piano terra.

Quando però nel 1990 ha ceduto l'appartamento al piano secondo, ha venduto allo stesso acquirente, anche la metà indivisa della corte senza però modificare la situazione catastale.

Quando invece ha poi venduto agli attuali proprietari i beni in esame, nell'atto di vendita non è citata la metà indivisa dell'area ma sono indicati semplicemente i beni riportati in catasto al foglio 66, particella 226, sub 1, 2 e 3 stando ciò a significare che la proprietà dell'area è per intero di proprietà di questi ultimi.

Questo è tutt'ora riscontrabile dalla visione della planimetria catastale del piano terra e del relativo elaborato planimetrico.

Di fatto, l'area esterna è oggi suddivisa in tre porzioni: una ad uso esclusivo dell'esecutato, una in comune con l'appartamento al piano secondo (piazzale antistante) ed una ad esclusivo uso dei proprietari dell'appartamento al piano secondo (recintata).

B) La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La relazione preliminare è stata inviata alle parti a mezzo PEC (le ricevute dell'invio sono riportate nell'apposito allegato).

Entro i termini stabiliti, sono pervenute le osservazioni da parte dello studio difensore della parte creditrice.

In tali note, veniva richiesto:

1) se è possibile regolarizzare catastalmente la difformità riscontrata tra la titolarità e l'effettivo utilizzo delle pertinenze esterne onde evitare problemi in sede di visita presso l'immobile;

2) se e in che modo tale regolarizzazione potrebbe incidere sul prezzo del compendio pignorato.

Al riguardo si riferisce:

Punto 1): La situazione descritta nella relazione è derivata da atti notarili di compravendita (peraltro, quello dell'appartamento al piano secondo, non rientrante nella procedura esecutiva in esame, non è in possesso dello scrivente; pertanto non è stato possibile esaminarlo per intero ma solo nella nota di trascrizione) e pertanto una eventuale modifica potrà avvenire solo tramite un atto notarile o una sentenza ma non tramite una operazione catastale (se non conseguentemente a detti titoli).

Conseguentemente, al momento non è possibile procedere con nessuna modifica riguardante i titoli di proprietà ma si può solo predisporre la documentazione catastale propedeutica (ad esempio il frazionamento dell'area qualora si volesse traslare negli atti pubblici la situazione di possesso).

Probabilmente la soluzione migliore è quella che, all'esito dell'asta, i nuovi proprietari degli immobili in esame e quelli dell'appartamento del piano secondo procedano di comune accordo alla risoluzione del problema.

Sempre che il G.E. non ritenga di operare diversamente.

Punto 2): non potendo quantificare a priori i costi dell'operazione di regolarizzazione di cui al punto 1, in sede di calcolo delle superfici ragguagliate, si è ritenuto opportuno assegnare al terreno un coefficiente riduttivo molto basso riducendo così di conseguenza il valore dell'area.

Pertanto, nella stima, il valore a base d'asta tiene già conto della situazione legata all'ambiguità dei titoli di possesso.

Assolto con ciò 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.

Lanuvio, li 03/01/2023.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali ed ipotecarie, documentazione urbanistica, varie.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1
Appartamento posto al piano primo con locale magazzino ed area esterna al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 226, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 1 - Fg. 66, Part.
226, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Zona "L: Recupero Urbanistico".

Prezzo base d'asta: € 222.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Papazzano n. 143, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 226, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 1 - Fg. 66, Part. 226, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	235,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in discrete condizioni manutentive. Gli esterni sono rifiniti da solo intonaco. Gli infissi esterni sono in cattive condizioni. Il locale magazzino è privo di pavimentazione. Per il resto, le condizioni sono normali per un fabbricato realizzato nei primi anni '80 e dotato ancora delle rifiniture dell'epoca (pavimenti, rivestimenti, impianti, ecc.).		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo con locale magazzino ed area esterna al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.		