

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 191/2018**

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 191/2018 del R.G.E.

Contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione.....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567.....	.....
Titolarità.....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali.....	.....
Precisazioni.....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo.....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	.....
Stato di occupazione.....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli.....	.....
Normativa urbanistica.....	.....
Regolarità edilizia.....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti.....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto Unico.....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2018 del R.G.E.....	.....
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00.....	.....

INCARICO

In data 09/05/2018, 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 20/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra

DESCRIZIONE

Si tratta di una abitazione posta al piano terra di un fabbricato dove sono collocate quattro unità abitative composto da due soli piani.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, Camera, cameretta, bagno e ripostiglio.

All'esterno si trovano un porticato ed un piccolo giardino con accesso autonomo da via Capri, 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si fa notare che il suddetto, in occasione del sopralluogo ha riferito che l'altra parte esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta.

A tal fine ha consegnato allo scrivente una copia del certificato di morte.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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. Manuela Comandini, appositamente nominato dal G.E.

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si fa presente che quanto sopra indicato rappresenta la situazione in atti presso il catasto dei Fabbricati.

In realtà però, come detto in precedenza l'esecutata **** Omissis **** è deceduta e, pertanto dovrà essere effettuata la prescritta denuncia di successione per cui, una volta introdotta la voltura catastale, la quota di 1/2 ad essa facente capo verrà devoluta per 1/3 al figlio e per 2/3 al coniuge (l'altro esecutato, Sig. **** Omissis ****).

La fattispecie però non altera le quote poste in vendita; infatti, l'immobile sarà alienato per l'intera quota di proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

via Capri, altre unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato e così individuate: giardino dell'abitazione al piano primo interno 3 (sub 604), abitazione sub 500, abitazione sub 503, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,42 mq	59,82 mq	1,00	59,82 mq	2,90 m	Terra
Porticato	37,80 mq	37,80 mq	0,30	11,34 mq	0,00 m	Terra
Giardino	42,38 mq	42,38 mq	0,18	7,63 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				78,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1983 al 17/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1050, Sub. 502 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 46.481,00 Piano Terra
Dal 17/11/2006 al 22/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1050, Sub. 502 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 46.481,00 Piano Terra

Come detto in precedenza, l'intestazione catastale attualmente presente in atti non coincide con quella effettiva in quanto non è stata effettuata la dichiarazione di successione e la relativa voltura catastale in morte dell'esecutata **** Omissis **** .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	1050	502		A7	2	4	56 mq	46481 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come riferito sopra, l'intestazione catastale attualmente presente in atti non coincide con quella effettiva in quanto non è stata effettuata la dichiarazione di successione e la relativa voltura catastale in morte dell'esecutata **** Omissis **** .

Come invece si dirà in seguito, non vi è nemmeno la corrispondenza planimetrica dell'immobile.

Rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto, sono state introdotte delle modifiche sia internamente che esternamente alla porzione immobiliare che determinano la necessità di procedere con l'aggiornamento della planimetria stessa.

Dette modifiche consistono in:

- modifica delle tramezzature interne
- creazione di un porticato esterno in ampliamento.

Questo comporta la necessità di procedere con l'aggiornamento della mappa catastale mediante procedura Pregeo (per quanto riguarda le modifiche esterne) e con la presentazione della nuova planimetria mediante procedura DocFa (per quanto riguarda le modifiche esterne).

Lo scrivente non ha proceduto a presentare le variazioni catastale descritte.

PRECISAZIONI

Nulla da osservare.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in discreto stato di manutenzione.

Si evidenziano però alcune tracce di umidità nelle camere da letto ed alcuni lavori lasciati incompiuti nel bagno e per i quali si richiedono interventi di manutenzione.

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad eccezione delle opere strutturali ed i muri di confine tra le porzioni immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è gravato da uso civico privato a favore dei cittadini del comune di Ardea la cui liquidazione ed affrancazione è stata deliberata dai competenti organi del comune stesso ma mai portata a termine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura e solai prefabbricati gettati in opera.

La copertura è a falde inclinate.

Il Tutto in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Agli esecutati l'immobile pignorato è pervenuto per acquisto fattone dai Sig.ri **** Omissis **** e per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 17/11/2006 redatto dal Notaio Di Fazio di Roma, rep. 18395/10908, trascritto il 22/11/2006, ai nn. 45741/77611 di formalità.

Ai venditori era invece pervenuto per acquisto fattone dai Sig.ri **** Omissis **** in virtù dell'atto di compravendita del 24/06/1983 redatto dal Notaio Russo di Albano Laziale, trascritto il 12/06/1983 ai nn. 15774/19025 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui sorge il fabbricato contenente le unità in esame, relativamente al PRG comunale, è situata in parte in zona B (completamento), Sottozona B1.

Ad oggi, il lotto risulta completamente edificato e saturo.

Oltre a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente nella Regione Lazio a proposito di manutenzione straordinaria e rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non modifichino le volumetrie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si premette 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.

Al momento dell'avvio dell'incarico, gli unici dati erano solo quelli reperiti dalle visure ipotecarie e catastali.

Sulla base di detti dati si è avanzata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ardea il quale ha risposto che quanto fornito non era sufficiente per effettuare la ricerca dei fascicoli edilizi ma era necessario conoscere il numero di concessione edilizia.

Dalla lettura dell'atto notarile con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile, si è appreso che il fabbricato è stato edificato sulla base della Licenza Edilizia 18/05/1970 N. 680 rilasciata dal Comune di Pomezia e successiva Variante 19/04/1991 N. 26581.

I suddetti dati sono stati forniti all'ufficio comunale competente per effettuare una nuova ricerca del fascicolo edilizio.

Al momento della stesura della presente e dopo aver effettuato vari incontri presso l'ufficio tecnico comunale, il Comune di Ardea non ha fornito alcuna informazione sull'esito della ricerca, sia per quanto riguarda il fascicolo edilizio, sia sull'esistenza di eventuali domande di condono edilizio.

Conseguentemente a ciò, al momento non è possibile rispondere al quesito e formulare un giudizio sulla regolarità urbanistica dell'edificio e, più specificamente, dell'unità immobiliare in esame.

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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio; pertanto non vi sono né vincoli né oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità immobiliare non divisibile senza alterarne o comprometterne le regolari condizioni di utilizzabilità, la vendita può avvenire in un unico lotto.

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

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra.

Si tratta di una abitazione posta al piano terra di un fabbricato dove sono collocate quattro unità abitative composto da due soli piani.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno.

All'esterno c'è un porticato ed un piccolo giardino con accesso autonomo da via Capri, 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1050, Sub. 502, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 126.064,00

Da indagini effettuate è stato determinato che:

- secondo le valutazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate), i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.050,00 al metro quadrato di superficie lorda;
- dai vari annunci immobiliari pubblicati da agenzie operanti in zona, il prezzo delle abitazioni è invece risultato oscillante tra un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.600,00 al metro quadrato (con oscillazioni che indicano valori minimi di 900 €/mq e massimi di 1.800 €/mq).

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Considerata la situazione urbanistica del bene che presenta opere da considerarsi realizzate abusivamente, si rende necessario procedere ad una riduzione del valore di stima (effettuato sul presupposto che l'immobile fosse completamente in regola) in modo tale da tenere conto sia delle difformità, sia degli ipotetici costi per procedere alla regolarizzazione (quando possibile) o al ripristino della situazione regolare, nonché all'eventuale sanzione da corrispondere in conseguenza degli abusi.

Nel caso specifico, si ritiene di dover apportare una riduzione pari ad € 15.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra	78,79 mq	1.600,00 €/mq	€ 126.064,00	100,00%	€ 126.064,00
Valore di stima:					€ 126.064,00

Valore di stima: € 126.064,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 111.064,00

In virtù di quanto sopra, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere pari ad € **111.000,00**.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

L'esecutato, in occasione dei sopralluoghi ha riferito che l'altra parte esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta.

A tal fine ha consegnato una copia del certificato di morte.

Non avendolo fatto l'esecutato, dovrà essere inoltrata la prescritta dichiarazione di successione ed introdotta la relativa voltura catastale.

A seguito di tali adempimenti, gli esecutati diverranno il già citato Sig. **** Omissis **** ed il figlio minore (di cui al momento si ignorano i dati anagrafici).

L'intestazione catastale attualmente presente in atti non coincide con quella effettiva in quanto non è stata effettuata la dichiarazione di successione e la relativa voltura catastale in morte dell'esecutata **** Omissis **** .

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

Il Comune di Ardea non ha ancora messo a disposizione la pratica edilizia relativa all'immobile pignorato; pertanto non si è in grado di riferire sulla sua conformità urbanistica.

Dal confronto tra la situazione di fatto e la sola planimetria catastale, si è però riscontrata l'introduzione di alcune variazioni planimetriche che richiedono la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.

Tali adempimenti (oltre a quelli eventualmente individuati a seguito della visione del fascicolo edilizio) si rendono necessari 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.

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.

Lanuvio, li 22/05/2021

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
- ✓ N° 3 Altri allegati - Varie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra.

Si tratta di una abitazione posta al piano terra di un fabbricato dove sono collocate quattro unità abitative composto da due soli piani. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, Camera, cameretta e bagno. All'esterno c'è un porticato ed un piccolo giardino con accesso autonomo da via Capri, 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1050, Sub. 502, Categoria A7.

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

Destinazione urbanistica: L'area in cui sorge il fabbricato contenente le unità in esame, relativamente al PRG comunale, è situata in parte in zona B (completamento), Sottozona B1.

Ad oggi, il lotto risulta completamente edificato e saturo.

Oltre a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente nella Regione Lazio a proposito di manutenzione straordinaria e rigenerazione urbana, sugli immobili esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non modificano le volumetrie.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Capri N. 7, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1050, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	78,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in discreto stato di manutenzione. Si evidenziano però alcune tracce di umidità nelle camere da letto ed alcuni lavori lasciati incompiuti nel bagno e per i quali si richiedono interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta di una abitazione posta al piano terra di un fabbricato dove sono collocate quattro unità abitative composto da due soli piani. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno. All'esterno c'è un porticato ed un piccolo giardino con accesso autonomo da via Capri, 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		