
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luffarelli Demis, nell'Esecuzione Immobiliare 475/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 475/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 27/09/2018, il sottoscritto Ing. Luffarelli Demis, con studio in Via Aldo Moro, 9 - 00030 - Labico (RM), email demisluffarelli@gmail.com, PEC d.luffarelli@pec.ording.roma.it, Tel. 328 6786258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2019 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 delle Margherite 21 , interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Area Urbana ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Pomezia (Rm), Via delle Margherite 21 (ex Via della Castagnetta 17), piano terra, censito al NCEU al Foglio 33, Particella 39, Sub. 2, e relativa corte di circa 405mq (catastalmente 577mq) attualmente accatastata come area urbana di cui al Foglio 33, Particella 39, Sub. 5. Nella superficie pari a 405mq risulta escluso l'ingombro del fabbricato e l'area oggetto di servitù di passaggio di cui all'allegato all'atto Rep. 5364/2435 redatto a cura del Notaio Misiti in data 4 Gennaio 2007.

L'immobile si trova nella località denominata Campo Jemini (Comune di Pomezia), dove sono presenti diverse palazzine e villini di nuova edificazione, e dista circa 7,5 km dal centro di Pomezia.

L'appartamento fa parte di un edificio di 2 piani, realizzato verso la fine degli anni '60 (con ampliamento in epoca successiva), ed è stato interessato da condono edilizio, mai portato a compimento. L'edificio risulta sprovvisto di ascensore condominiale e presenta delle scale per l'accesso al piano superiore (non oggetto di pignoramento) e alla terrazza condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio e disimpegno, 3 camere, ampio salone, cucina, sala da pranzo, 2 bagni e ripostiglio; risulta in pessime condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante), con bombolone GPL interrato e risulta sprovvisto di titolo edilizio valido.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/09/2019.

Custode delle chiavi: Avv. Deborah Petrilli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21 , interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Area Urbana ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa. Sono presenti in atti le relazioni notarili per quanto concerne entrambi i subalterni oggetto di pignoramento (sub. 2 e 5).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di Stato Libero ricevuto dal Comune di Roma, il Sig. **** Omissis **** risulta celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare sub. 2 confina con il vano scala e la centrale termica (beni comuni non censibili, pertanto condominiali, anche se non risulta costituito il condominio dal momento che l'edificio presenta solamente 2 abitazioni). Per ciò che concerne le restanti parti, l'appartamento confina con il terreno circostante (sub. 5), che fa parte dello stesso lotto pignorato, trattandosi di area urbana di proprietà dell'esecutato. Il sub. 5, ovvero il terreno circostante all'edificio, anch'esso oggetto di pignoramento, confina con la particella 1479, con il sub. 6 (area urbana ceduta al Comune di Pomezia), e con le particelle 393, 1565 e 1854.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,91 mq	192,76 mq	1,00	192,76 mq	3,15 m	T
Ripostiglio	6,49 mq	8,01 mq	0,50	4,00 mq	2,15 m	T
Bagno	2,23 mq	3,02 mq	0,50	1,51 mq	2,10 m	T
Cortile	405,00 mq	405,00 mq	0,05	20,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				218,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,52 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Pomezia (Rm), censito al NCEU al Foglio 33, Particella 39, Subalterno 2, categoria A/2, Classe 2, Vani 8,5, Superficie Catastale 186mq, rendita 965,77 euro. L'immobile è situato in corrispondenza del piano terra, interno 1, e presenta una superficie coperta calpestabile pari a 143,91mq di abitazione (corrispondente ad una superficie lorda pari a circa 192,76mq comprese le murature), 8,72mq di superficie non residenziale (corrispondente ad una superficie lorda pari a circa 11,03mq comprese le murature) e corte di circa 405mq (escludendo l'ingombro del fabbricato e la servitù di passaggio esistente). L'immobile risulta costituito da: ingresso, corridoio e disimpegno (13,84mq), camera (15,64mq), camera (13,69mq), camera (15,12mq), salone (41,41mq), sala da pranzo (28,69mq), cucina (11,06mq), bagno 1 (4,46mq), bagno 2 (2,23mq), ripostiglio (6,49mq). Gli ambienti indicati presentano un'altezza variabile da 2,95m a 3,35m, tranne che il ripostiglio e il bagno 2 che non si considerano come ambienti residenziali, dato che presentano delle altezze non compatibili con essi (altezza media pari a circa 2,00-2,20cm).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato tenuto conto della presenza dei muri perimetrali, considerandone metà dello spessore in caso di distacco con l'altra unità immobiliare; la superficie non residenziale (bagno 2 e ripostiglio esterno) è stata considerata pari al 50% (coefficiente pari a 0,50), mentre la superficie relativa alle aree esterne è stata considerata pari al 5% (coefficiente pari a 0,05); pertanto, in totale risulta una superficie commerciale pari a:

$$192,76mq + (0,50 \times 11,03mq) + (0,05 \times 405mq) = 218,52mq.$$

In ogni caso la vendita è da intendersi a corpo e non a misura.

In corrispondenza del piano primo della palazzina è presente un altro appartamento, non appartenente all'esecutato; la copertura del fabbricato è costituita dal terrazzo condominiale (bene comune non censibile). E' possibile accedere all'edificio ove è ubicato l'immobile direttamente da Via delle Margherite, tramite il Sub. 6 (area urbana di proprietà comunale), che confina direttamente col Sub. 5 (area urbana che circonda la palazzina, anch'essa oggetto di pignoramento).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1986 al 06/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 39, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5
Dal 06/07/2000 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 39, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 965,77 Piano T
Dal 19/12/2006 al 04/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 39, Sub. 5 Categoria F1 Piano T
Dal 04/01/2007 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 39, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 577



I dati catastali dei beni pignorati risultano corretti, anche se non è stato possibile verificare l'indirizzo esatto.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi del sub. 2 corrisponde alla planimetria catastale ad esclusione di piccole incongruenze relative alla posizione di alcune porte e divisori interni (compreso un varco aperto tra la cucina e la sala da pranzo, non presente nella planimetria catastale). Inoltre, si segnala che nella planimetria relativa al sub. 2 risultano disegnate sia le scale, sia la centrale termica: dagli atti di provenienza si evince che entrambi risultano locali condominiali (in comproprietà con il sub. 3, appartamento sito al piano primo).

I dati catastali risultano congruenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento: Foglio 33, Particella 39, Subalterno 2, categoria A/2, Classe 2, Vani 8,5, Superficie Catastale 186mq, rendita 965,77 euro, piano Terra, interno 1; Foglio 33, Particella 39, Subalterno 5, area urbana di 577mq per quanto concerne il terreno (da visura catastale).

Dagli atti l'indirizzo risulta essere Via delle Margherite 21 (ex Via della Castagnetta 17), ma non è stato possibile verificarne la correttezza, non essendo presente in sito il numero civico. Il bene immobile in oggetto (int. 1) confina con pianerottolo e scale condominiali, e col sub. 5, terreno (area urbana anch'essa oggetto di pignoramento). Gli immobili risultano identificati, anche se non è presente una recinzione per una parte del perimetro del sub. 5.

PATTI

Non risultano esserci patti o condizioni in merito all'unità immobiliare in oggetto. Per le servitù, vedere oltre.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione, pertanto, lo stesso necessiterebbe di una ristrutturazione al fine di essere abitato, per quanto concerne gli impianti, le strutture, le finiture, infissi ecc. Sono presenti delle macchie che indicano la presenza di umidità di risalita. In alcune zone delle pareti sono presenti delle fessure dovute alla presenza di corpi di fabbrica aggiunti all'organismo iniziale e non connessi secondo la regola dell'arte al fabbricato esistente. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante) con bombolone GPL interrato.

Non è stato possibile ispezionare la copertura dello stabile, pertanto non si conosce lo stato della stessa (tuttavia dallo stato in cui versa l'intero fabbricato è possibile ipotizzare che anche la copertura necessita di manutenzione, essendo datata); per quanto concerne le facciate dello stabile è necessario prevederne una completa manutenzione (tinteggiatura facciate, sottobalconi, marcapiani, ecc.).

Il terreno circostante (sub. 5) è anch'esso oggetto di pignoramento ma presenta una servitù di passaggio per i lotti di terreno circostanti, come indicato nel disegno allegato all'atto di divisione; inoltre, per quanto concerne la restante parte del sub. 5 (non gravata da codesta servitù), non trattandosi di bene comune per entrambi gli



appartamenti della palazzina ma solamente di corte per il sub. 2, una parte di essa sarà necessariamente oggetto di una servitù di passaggio a favore del sub. 3 (appartamento del primo piano), altrimenti lo stesso appartamento al piano primo risulterebbe sprovvisto di accesso (così come per l'accesso alla centrale termica, BCNC; il proprietario del sub. 3 dovrà richiederne l'accesso mediante un accordo con nuovo proprietario del sub. 5, oppure dovrà richiederlo tramite via giudiziale).

Come indicato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica l'edificio risulta sprovvisto di titolo edilizio: agli atti sono presenti domande di condono edilizio (incomplete), tuttavia non valide poiché riferite all'ampliamento di un edificio non legittimo.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano esserci particolari evidenze sulle parti comuni. L'edificio è composto solamente da 2 abitazioni, pertanto non è stato costituito il Condominio. Il vano scale, il terrazzo e la centrale termica risultano beni comuni non censibili (e sono quindi legati ad entrambi gli appartamenti) mentre la corte circostante appartiene solamente all'esecutato (la stessa risulta oggetto della presente vendita).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate su parte del sub. 5 vi è un vincolo di servitù di passaggio a favore dei lotti di terreno circostanti, dal momento che l'area indicata risulta destinata al passaggio delle autovetture (svolge di fatto la funzione di strada locale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio in muratura realizzato nel corso degli anni '60, pertanto, si ipotizza che le relative fondazioni siano a sacco o realizzate mediante un cordolo in c.a. Secondo quanto indicato nella relazione di idoneità statica allegata alla domanda di condono edilizio del 1985 (I Condono Edilizio), i solai sono prefabbricati del tipo SAP. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare in oggetto varia da 2,95m a 3,35m (escludendo alcuni ambienti, come già indicato).

Per quanto riguarda l'orientamento, la cucina, i bagni e una delle camere da letto risultano esposti a Nord/Est; la sala da pranzo risulta esposta a Nord/Ovest; il salone risulta esposto a Sud/Ovest, la seconda camera da letto risulta esposta a Sud/Ovest, mentre la terza camera da letto verso Sud/Est.

La copertura è a terrazzo.

L'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione: gli impianti, le finiture, gli infissi ecc. necessitano di manutenzione; presenta una corte accatastata come area urbana (sub. 5, anch'essa oggetto di pignoramento).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile attualmente risulta disabitato, pertanto, si considera libero per la procedura esecutiva (anche se presenta oggetti e mobili vari).

Durante il primo sopralluogo era presente il Sig. **** Omissis ****, esecutato. Nel secondo sopralluogo era presente solamente il sottoscritto, pertanto, non è stato possibile entrare nell'abitazione; il terzo sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto in presenza delle forze armate, del Custode Avv. Deborah Petrilli e del fabbro.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto o comodato d'uso, inerenti le unità immobiliari in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si allega l'atto di provenienza del sub. 2, redatto a cura del Notaio **** Omissis ****, del 06/07/2000, rep. 18420/10025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 08/07/2000 ai numeri 27808 registro generale e 18173 registro particolare.

Si allega inoltre l'atto di provenienza del sub. 5 (atto di divisione), redatto a cura del Notaio **** Omissis ****, del 04/01/2007, rep. 5364/2435.

Si allega l'Atto di cessione dell'area urbana sub. 6 in favore del Comune di Pomezia, redatto a cura del Notaio **** Omissis ****, del 11/10/2007, rep. 6687/3286.

Si allega infine l'Atto di vendita relativo al sub. 3 non oggetto di pignoramento, redatto a cura del Notaio **** Omissis ****, del 26/11/2003, rep. 22506/4682.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 08/07/2000
Reg. gen. 27810 - Reg. part. 6330
Quota: 1/1
Importo: € 64.557,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Estratto di Ruolo
Iscritto a Roma il 28/04/2010
Reg. gen. 26891 - Reg. part. 6258
Importo: € 43.381,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/09/2018
Reg. gen. 42190 - Reg. part. 29417
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/02/2020
Reg. gen. 6885 - Reg. part. 4805
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/12/2021
Reg. gen. 68961 - Reg. part. 49857
Note: Rettifica alla Trascrizione n. 4805 del 2020

Oneri di cancellazione

Per le formalità è stato fatto riferimento alla relazione notarile.

In ogni caso gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, se non diversamente indicato dal Tribunale, risultano a carico dell'aggiudicatario.

Oltre all'ipoteca del creditore precedente è presente un'ipoteca legale a favore di Equitalia Gerit S.p.A., per un debito di circa 22.000 euro più spese.

Si riporta l'elenco delle formalità relative al sub. 2:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/2000 - Registro Particolare 18173 Registro Generale 27808
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 18420 del 06/07/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/07/2000 - Registro Particolare 6330 Registro Generale 27810
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 18422 del 06/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 19532 Registro Generale 31695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2797 del 12/08/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4940 del 08/04/2008 (CANCELLAZIONE)

4. ISCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 6258 Registro Generale 26891
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 112168/97 del 13/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01

5. TRASCRIZIONE del 13/08/2012 - Registro Particolare 27757 Registro Generale 39109
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/351 del 07/01/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 03/09/2018 - Registro Particolare 29417 Registro Generale 42190
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 34001/2018 del 19/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 4805 Registro Generale 6885



Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 51827 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 49857 del 17/12/2021

Si riporta l'elenco delle formalità relative al sub. 5:

1. TRASCRIZIONE del 26/01/2007 - Registro Particolare 3023 Registro Generale 5611

Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Repertorio 5364/2435 del 04/01/2007

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 49857 Registro Generale 68961

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 51827 del 27/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4805 del 2020

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, in base al al P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta Regionale n°4246 del 20/11/1974, in base al Regolamento Edilizio Comunale adottato dal C.C. il 10/02/2009, atto n° 18 Nucleo Edilizio Campo Jemini - Conforti adottato con delibera di C.C. n° 30 del 20/07/1995, nonché in base al P.P. approvato con delibera di G.R. n° 125 del 27/02/2004, risulta che la particella su cui insiste l'edificio ricade in parte zona "B" (completamento), e in parte risulta Strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Nel fascicolo consultato presso il Comune di Pomezia è presente diversa documentazione, tuttavia incompleta e incongruente.

1) Documentazione riferita al progetto originario: nel fascicolo è presente il progetto originario ed un parere favorevole (datato 15/07/1968). Sul progetto è presente il timbro di approvazione, tuttavia senza la firma del Sindaco; pertanto, mancando tale adempimento, da un confronto verbale tra il sottoscritto e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia, il progetto non può essere considerato valido (a causa della mancanza della firma; si precisa che il Comune aveva richiesto dei documenti integrativi all'epoca, contestualmente al parere favorevole di cui sopra, non presenti nel fascicolo; pertanto è probabile che la firma del Sindaco non sia stata mai posta proprio a causa della mancanza di tale documentazione integrativa). Pertanto l'intera palazzina risulta sprovvista di titolo edilizio.

2) Documentazione riferita alla pratica di condono edilizio: rispetto al progetto originario (che come detto non può essere considerato legittimo) l'edificio è stato ampliato e per lo stesso fu presentata domanda di condono edilizio secondo la legge 47/1985 (primo condono edilizio), per ampliamento e cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti; evidentemente i proprietari davano per scontato che la parte esistente dell'edificio (di cui al progetto indicato nel punto precedente) fosse legittima, altrimenti, presumibilmente, avrebbero richiesto il condono dell'intero fabbricato. La planimetria catastale reperita dal sottoscritto, datata 14/03/1986



(presentata poco prima delle domande di condono) e assente nella pratica di condono, riporta l'attuale stato dei luoghi (vi è qualche piccola variazione nei divisori interni). Nonostante la pratica di condono risulti ancora aperta, da un confronto tra il sottoscritto e i tecnici del Comune di Pomezia è emerso che non è possibile portare a compimento tale pratica dal momento che nel condono si fa riferimento ad un ampliamento relativo ad un edificio non legittimo. Tra l'altro, la documentazione presente nel fascicolo risulta carente: vi sono solamente le copie delle domande di condono edilizio per il Ministero, inoltre risultano mancanti le planimetrie catastali, i bollettini relativi ai pagamenti delle oblazioni, elaborato fotografico ecc. Tale documentazione è andata presumibilmente smarrita, dal momento che l'atto di provenienza dell'immobile riporta come allegati sia i bollettini pagati, sia un documento rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (vedere atto allegato), datato 09/06/2000 in cui il dirigente del settore urbanistica dichiarava che "non sussistono vincoli ostatici al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria". Tuttavia, in assenza di documentazione che dimostri la legittimità "originaria" dell'immobile, le domande di condono edilizio non potranno essere portate a compimento (secondo un confronto verbale tra il sottoscritto e i tecnici del Comune di Pomezia).

3) Documentazione (progetto) riferita ad una concessione edilizia più recente rispetto alle pratiche precedenti che, tuttavia, da un controllo eseguito insieme agli archivisti, non risulta nel libro dei Permessi di Costruire/Concessioni/Licenze comunali: nel fascicolo è presente un elaborato progettuale del 1988 che riporta date e codici incongruenti con quanto riportato negli elenchi, pertanto si considera privo di validità (il sottoscritto, su suggerimento degli archivisti, ha redatto un verbale in merito a tali incongruenze, consegnato al responsabile dell'Ufficio Tecnico di Pomezia tramite gli archivisti stessi).

Allo stato attuale, pertanto, l'immobile risulta sprovvisto di titolo edilizio (trattasi di un edificio di fatto abusivo, o comunque non legittimo), e con domanda di condono che, tuttavia, è da ritenersi inefficace.

In base a questi presupposti indicati non è presente il certificato di abitabilità/agibilità relativo all'unità immobiliare in oggetto.

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.

Da un confronto verbale avuto coi tecnici comunali (non è stato possibile ricevere comunicazioni per iscritto), pertanto, non è possibile completare la pratica di condono edilizio del 1985, con riferimento all'edificio. Sebbene le ragioni del credito risultano antecedenti all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono edilizio (legge 326/2003, contratto di mutuo stipulato nel 2000), non è possibile ottenere un titolo edilizio mediante il condono edilizio del 2003 (legge regionale n°12/2004), dal momento che la cubatura dell'appartamento (e dell'edificio) non lo consentono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non essendo costituito il condominio, per l'unità immobiliare in oggetto non si conosce l'eventuale situazione debitoria dell'esecutato.

L'aggiudicatario dovrà comunque tenere in conto delle lavorazioni di cui necessita lo stabile: facciate condominiali, frontalini, sottobalconi, terrazzo di copertura, scale, centrale termica ecc.

Con riferimento ai debiti condominiali, si rammenta che l'art. 63 disp. att. c.p.c. indica che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente", riferendosi non necessariamente all'anno solare (per intenderci, 1 Gennaio - 31 Dicembre), bensì all'anno di gestione, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento; occorrerà quindi fare riferimento alla situazione reale che si prospetterà a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21 , interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Area Urbana ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21, piano T

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Pomezia (Rm), Via delle Margherite 21 (ex Via della Castagnetta 17), piano terra, censito al NCEU al Foglio 33, Particella 39, Sub. 2, e relativa corte di circa 405mq (catastalmente 577mq) attualmente accatastata come area urbana di cui al Foglio 33, Particella 39, Sub. 5. Nella superficie pari a 405mq risulta escluso l'ingombro del fabbricato e l'area oggetto di servitù di passaggio di cui all'allegato all'atto Rep. 5364/2435 redatto a cura del Notaio Misiti in data 4 Gennaio 2007. L'immobile si trova nella località denominata Campo Jemini (Comune di Pomezia), dove sono presenti diverse palazzine e villini di nuova edificazione, e dista circa 7,5 km dal centro di Pomezia. L'appartamento fa parte di un edificio di 2 piani, realizzato verso la fine degli anni '60 (con ampliamento in epoca successiva), ed è stato interessato da condono edilizio, mai portato a compimento. L'edificio risulta sprovvisto di ascensore condominiale e presenta delle scale per l'accesso al piano superiore (non oggetto di pignoramento) e alla terrazza condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio e disimpegno, 3 camere, ampio salone, cucina, sala da pranzo, 2 bagni e ripostiglio; risulta in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante), con bombolone GPL interrato e risulta sprovvisto di titolo edilizio valido.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Come indicato trattasi di un immobile senza titolo edilizio, pertanto è possibile che il Comune possa indicarne la completa demolizione da un momento all'altro. Per la stima è stata effettuata la seguente ipotesi: si è presunto che l'unità immobiliare in oggetto, a seguito di una ristrutturazione non troppo invasiva (per ovvi motivi, e cioè la mancanza di un idoneo titolo edilizio che possa impedire l'ordine di demolizione), possa produrre un reddito per un certo numero di anni. Si ipotizza che l'ordine di demolizione non arrivi nei prossimi 15 anni; tale scenario rappresenta comunque un'ipotesi, dal momento che potrebbe arrivare a breve, come non arrivare.



Per la determinazione del valore di mercato è stato eseguito quindi il procedimento estimativo analitico e/o indiretto (per capitalizzazione del reddito), considerando un saggio di capitalizzazione del 3%.

Per questo immobile si considera un canone di locazione mensile pari a 1.200,00€ (da OMI) a cui occorre detrarre le spese relative a imposte, manutenzione, affitto e inesigibilità, assicurazioni, amministrazione ecc., stimabili in 300,00€ mensili. Secondo la formula delle annualità (15 annualità!) risulta quanto segue.

$V = a \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$ dove $q = (1+r)$; assumendo:
 $a = (1.200,00€ - 300,00€) \times 12 = 10.800€$; $r = 3\%$; $n = 15$.

Quindi risulta $V = 128.929,70€$.

Occorre inoltre tenere conto delle seguenti detrazioni, necessarie per rendere l'immobile abitabile (costi di manutenzione):

- spese che riguardano sia le opere edili che impiantistiche, impianti elettrici, termo-idraulici, gas, rifacimento dei bagni, tinteggiatura, finiture varie, porte, portone, infissi, interventi strutturali, interventi necessari all'eliminazione dell'umidità, ecc. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento è presente un bombolone GPL interrato nel giardino. Si considera quindi un costo pari a 300,00 €/mq che comprende le lavorazioni da eseguire all'interno dell'unità immobiliare:

$(192,76mq + 0,50 \times 11,03mq) \times 300,00 \text{ €/mq} = 59.482,50€$;

- spese necessarie per il rifacimento del marciapiede esterno, recinzioni ecc.: si prevede una somma pari a 10.000,00€;

- spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato: occorrerà prevedere lavorazioni inerenti le facciate esterne (frontalini, marcapiani, facciate ecc.), e con riferimento al terrazzo di copertura: si prevede una somma pari a 10.000,00€ (quota relative ai subalterni 2 e 5);

- spese necessarie alla possibile demolizione del bene che dovrà affrontare l'aggiudicatario: per la quota relativa all'unità immobiliare in esame (piano terra) si considera una somma pari a 20.000,00€.

Pertanto occorrerà detrarre una somma pari a 99.482,50€ come totale delle spese necessarie a rendere l'immobile abitabile e quindi capace di produrre reddito, ipotizzando che il Comune per 15 anni non ne ordini la demolizione. L'interessato all'acquisto, nel formulare la propria offerta, dovrà tenere conto del fatto che il periodo di tempo indicato e pari a 15 anni rappresenta solamente un'ipotesi: qualora il Comune ne ordinasse la demolizione subito dopo l'aggiudicazione, il sottoscritto non si ritiene responsabile.

Come indicato in precedenza, la corte, benché esclusiva del sub. 2 e attualmente già gravata da una servitù di passaggio, ne sarebbe in futuro necessariamente gravata anche da un'altra al fine di permettere l'accesso al proprietario dell'appartamento del piano superiore, sub. 3 (così come per l'accesso alla centrale termica, BCNC); tuttavia non si considera un'ulteriore decurtazione poiché il nuovo proprietario aggiudicatario verrebbe comunque indennizzato per questa "nuova" servitù che si verrebbe a creare.

Risulta pertanto il seguente valore stimato: $128.929,70€ - 99.482,50€ = 29.447,20€$.

Si prevede infine una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto: si considera una percentuale pari al 5%; pertanto, il valore finale stimato risulta pari a 27.974,84€, arrotondato a 28.000,00€.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21 , interno 1, piano T Bene N° 2 - Area Urbana Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21, piano T	218,52 mq (compresa area urbana, sup. ragguagliata)	-	€ 128.929,70		
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Valore finale di stima: € 28.000,00

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.

Labico, li 12/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Luffarelli Demis

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All_001_Atto di Provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - All_002_CDU
- ✓ Altri allegati - All_003_Progetti_non_validi
- ✓ Estratti di mappa - All_004_EdM
- ✓ Planimetrie catastali - All_005_Plan. Catastali
- ✓ Visure e schede catastali - All_006_Visure Cat. e Ipotec.
- ✓ Altri allegati - All_007_Verbale_Accesso
- ✓ Altri allegati - All_008_Rilievo



- ✓ Altri allegati - All_009_Contratti_AdE
- ✓ Altri allegati - All_010_Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - All_011_Cert. Stato Libero
- ✓ Foto - All_012_Doc. Fotografica
- ✓ Altri allegati - All_013_Atto di Divisione
- ✓ Altri allegati - All_014_Atto di Cessione
- ✓ Altri allegati - All_015_Atto Sub. 3



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21 , interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Area Urbana ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21, piano T

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Pomezia (Rm), Via delle Margherite 21 (ex Via della Castagnetta 17), piano terra, censito al NCEU al Foglio 33, Particella 39, Sub. 2, e relativa corte di circa 405mq (catastalmente 577mq) attualmente accatastata come area urbana di cui al Foglio 33, Particella 39, Sub. 5. Nella superficie pari a 405mq risulta escluso l'ingombro del fabbricato e l'area oggetto di servitù di passaggio di cui all'allegato all'atto Rep. 5364/2435 redatto a cura del Notaio Misiti in data 4 Gennaio 2007. L'immobile si trova nella località denominata Campo Jemini (Comune di Pomezia), dove sono presenti diverse palazzine e villini di nuova edificazione, e dista circa 7,5 km dal centro di Pomezia. L'appartamento fa parte di un edificio di 2 piani, realizzato verso la fine degli anni '60 (con ampliamento in epoca successiva), ed è stato interessato da condono edilizio, mai portato a compimento. L'edificio risulta sprovvisto di ascensore condominiale e presenta delle scale per l'accesso al piano superiore (non oggetto di pignoramento) e alla terrazza condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio e disimpegno, 3 camere, ampio salone, cucina, sala da pranzo, 2 bagni e ripostiglio; risulta in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante), con bombolone GPL interrato e risulta sprovvisto di titolo edilizio valido.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica, in base al P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta Regionale n°4246 del 20/11/1974, in base al Regolamento Edilizio Comunale adottato dal C.C. il 10/02/2009, atto n° 18 Nucleo Edilizio Campo Jemini - Conforti adottato con delibera di C.C. n° 30 del 20/07/1995, nonché in base al P.P. approvato con delibera di G.R. n° 125 del 27/02/2004, risulta che la particella su cui insiste l'edificio ricade in parte zona "B" (completamento), e in parte risulta Strada.

Prezzo base d'asta: € 28.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 475/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Appartamento e Bene N° 2 - Area Urbana			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Margherite 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e Area Urbana	Superficie	218,52 mq (sup. raggugliata)
Stato conservativo:	<p>L'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione, pertanto, lo stesso necessiterebbe di una ristrutturazione al fine di essere abitato, per quanto concerne gli impianti, le strutture, le finiture, infissi ecc. Sono presenti delle macchie che indicano la presenza di umidità di risalita. In alcune zone delle pareti sono presenti delle fessure dovute alla presenza di corpi di fabbrica aggiunti all'organismo iniziale e non connessi secondo la regola dell'arte al fabbricato esistente. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante) con bombolone GPL interrato. Non è stato possibile ispezionare la copertura dello stabile, pertanto non si conosce lo stato della stessa (tuttavia dallo stato in cui versa l'intero fabbricato è possibile ipotizzare che anche la copertura necessita di manutenzione, essendo datata); per quanto concerne le facciate dello stabile è necessario prevederne una completa manutenzione (tinteggiatura facciate, sottobalconi, marcapiani, ecc.). Il terreno circostante (sub. 5) è anch'esso oggetto di pignoramento ma presenta una servitù di passaggio per i lotti di terreno circostanti, come indicato nel disegno allegato all'atto di divisione; inoltre, per quanto concerne la restante parte del sub. 5 (non gravata da codesta servitù), non trattandosi di bene comune per entrambi gli appartamenti della palazzina ma solamente di corte per il sub. 2, una parte di essa sarà necessariamente oggetto di una servitù di passaggio a favore del sub. 3 (appartamento del primo piano), altrimenti lo stesso appartamento al piano primo risulterebbe sprovvisto di accesso (così come per l'accesso alla centrale termica, BCNC; il proprietario del sub. 3 dovrà richiederne l'accesso mediante un accordo con nuovo proprietario del sub. 5, oppure dovrà richiederlo tramite via giudiziale). Come indicato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica l'edificio risulta sprovvisto di titolo edilizio: agli atti sono presenti domande di condono edilizio (incomplete), tuttavia non valide poiché riferite all'ampliamento di un edificio non legittimo.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Pomezia (Rm), Via delle Margherite 21 (ex Via della Castagnetta 17), piano terra, censito al NCEU al Foglio 33, Particella 39, Sub. 2, e relativa corte di circa 405mq (catastalmente 577mq) attualmente accatastata come area urbana di cui al Foglio 33, Particella 39, Sub. 5. Nella superficie pari a 405mq risulta escluso l'ingombro del fabbricato e l'area oggetto di servitù di passaggio di cui all'allegato all'atto Rep. 5364/2435 redatto a cura del Notaio Misiti in data 4 Gennaio 2007. L'immobile si trova nella località denominata Campo Jemini (Comune di Pomezia), dove sono presenti diverse palazzine e villini di nuova edificazione, e dista circa 7,5 km dal centro di Pomezia. L'appartamento fa parte di un edificio di 2 piani, realizzato verso la fine degli anni '60 (con ampliamento in epoca successiva), ed è stato interessato da condono edilizio, mai portato a compimento. L'edificio risulta sprovvisto di ascensore condominiale e presenta delle scale per l'accesso al piano superiore (non oggetto di pignoramento) e alla terrazza condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio e disimpegno, 3 camere, ampio salone, cucina, sala da pranzo, 2 bagni e ripostiglio; risulta in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (benché non funzionante), con bombolone GPL interrato e risulta sprovvisto di titolo edilizio valido.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 08/07/2000
Reg. gen. 27810 - Reg. part. 6330
Quota: 1/1
Importo: € 64.557,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Estratto di Ruolo
Iscritto a Roma il 28/04/2010
Reg. gen. 26891 - Reg. part. 6258
Importo: € 43.381,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/09/2018
Reg. gen. 42190 - Reg. part. 29417
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/02/2020
Reg. gen. 6885 - Reg. part. 4805
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/12/2021
Reg. gen. 68961 - Reg. part. 49857
Note: Rettifica alla Trascrizione n. 4805 del 2020

