

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Forti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 3  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 5  |
| Stato di occupazione.....                                          | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 7  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E. .... | 11 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.755,00</b> .....        | 11 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Forti Andrea, con studio in Via Campoleone, 26 - 00048 - Nettuno (RM), email geomstudio@hotmail.it, PEC andrea.forti@geopec.it, Tel. 339 7100770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

Abitazione in villino pentafamiliare sito in Comune di Ardea, località "Nuova Florida", Via Teramo n. 66, composto da piano seminterrato, piano terra con giardino, piano primo (sottotetti). La zona è prettamente residenziale caratterizzata da villini e strade debolmente trafficate.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con rampa di accesso ai garage al piano seminterrato, ad ovest con via Teramo, a nord ed est con altre u.i.u. dello stesso edificio pentafamiliare.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Piano Terra (soggiorno, cucina e wc)  | 59,09 mq            | 76,00 mq            | 1            | 76,00 mq                        | 2,70 m  | Terra |
| Portico                               | 11,75 mq            | 11,75 mq            | 0,40         | 4,70 mq                         | 2,70 m  | Terra |
| Camera (sottotetto)                   | 14,31 mq            | 16,00 mq            | 0,80         | 12,80 mq                        | 2,65 m  | Primo |
| Bagno e disimpegno (sottotetto)       | 8,25 mq             | 9,48 mq             | 0,70         | 6,64 mq                         | 2,09 m  | Primo |
| Soffitta                              | 13,48 mq            | 17,00 mq            | 0,60         | 10,20 mq                        | 2,09 m  | Primo |
| Balcone scoperto                      | 4,30 mq             | 4,90 mq             | 0,25         | 1,23 mq                         | 0,00 m  | Primo |
| Cantina                               | 34,00 mq            | 38,00 mq            | 0,50         | 19,00 mq                        | 2,73 m  | S1    |
| Giardino                              | 98,46 mq            | 98,46 mq            | 0,18         | 17,72 mq                        | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 148,29 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 148,29 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/10/2003 al 08/03/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 7<br>Superficie catastale 71 mq<br>Rendita € 939,95<br>Piano S1-T-1 |
| Dal 08/03/2019 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 7<br>Superficie catastale 71 mq                                     |
| Dal 05/12/2019 al 06/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509<br>Categoria A7                                                                                    |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 45     | 2536  | 509  |                     | A7        | 3      | 7           | 71 mq                | 939,95 € | S1-T-1 |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di un lieve spostamento della finestra al piano primo e l'errata rappresentazione di una porta nella cantina. Dette difformità non incidono sulla rendita catastale e potranno essere regolarizzate con apposita variazione catastale successiva alle rispettive regolarizzazioni urbanistiche.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato conservativo generale. E' stato realizzato un efficientamento energetico per mezzo di sistema ibrido (caldaia e pompa di calore) per la climatizzazione invernale e impianto fotovoltaico con accumulatori per mezzo dell'agevolazione fiscale denominata "Superbonus 110" (vedasi contratto allegato).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto verso Sud ed Est e realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è a tetto a falde ultimato con tegole. La pavimentazione interna è completa con pavimento di gress, gli infissi interni in pvc con doppio vetro camera e persiane in pvc esterne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|---------|-----------|------|

|                              |                   |                                             |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/10/2003 al 08/03/2019 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Maria Grazia Carteni                 | 17/10/2003  | 2532                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Cons.Roma II                                | 22/10/2003  | 47615                | 31584              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 08/03/2019 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | <b>Decreto di trasferimento immobiliare</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Tribunale di Velletri                       | 08/03/2019  | 322                  |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                      | 29/03/2019  | 15154                | 10636              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 05/12/2019 al 06/08/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Marco Pinardi di Roma                | 05/12/2019  | 39571                | 16184              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                      | 06/12/2019  | 60813                | 42633              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 06/12/2019  
Reg. gen. 60814 - Reg. part. 10835  
Quota: 1/1  
Importo: € 344,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 172,00

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Imm.re**  
Trascritto a Roma 2 il 18/04/2024  
Reg. gen. 21110 - Reg. part. 15741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: In riferimento alla presente formalità, come evidenziato nella relazione preliminare, la relativa nota di trascrizione non è stata ancora depositata.

In riferimento alla trascrizione del pignoramento, come evidenziato nella relazione preliminare, la relativa nota di trascrizione non è stata ancora depositata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 17101 del 16/06/1992 (pratica 165/92) e successiva Concessione in Sanatoria n. 14 del 19/02/1997 Legge 724/94 (vedasi allegati).

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 17101 del 16/06/1992 (pratica 165/92) e successiva Concessione in Sanatoria n. 14 del 19/02/1997 Legge 724/94 (vedasi allegati).

Esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio ad eccezione di lievi difformità consistenti in un piccolo spostamento della finestra al piano primo e nell'eliminazione di una porta nella cantina al piano seminterrato. Dette difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1  
Abitazione in villino pentafamiliare sito in Comune di Ardea, località "Nuova Florida", Via Teramo n. 66, composto da piano seminterrato, piano terra con giardino, piano primo (sottotetti). La zona è prettamente residenziale caratterizzata da villini e strade debolmente trafficate.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 220.255,00

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1 | 148,29 mq                | 1.550,00 €/mq   | € 220.255,00       | 100,00%          | € 220.255,00 |
|                                                                             |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 220.255,00 |

Valore di stima: € 220.255,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 216.755,00**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico.

Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti pubblicità immobiliari e trattative. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili.

Stima sintetica o diretta: dalle informazioni reperite presso le principali agenzie del Comune di Ardea, nonché presso l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare), basandosi su recenti atti di compravendite di immobili simili a quello in esame raccolti e pubblicati presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate



(2023/2024), presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerata l'ubicazione, l'ingresso, il valore apportato dall'efficientamento energetico realizzato, tenuto presente l'andamento medio del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, all'attualità si può valutare mediamente in €/mq 1'550.

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 06/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Forti Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - DOC.NE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - DOC.NE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - COMUNICAZIONI E ISTANZE
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - DOC.NE C.I.L.A. SUPERBONUS 110%
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - DOC.NE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - CTU VERSIONE PRIVACY
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - TITOLO DI PROPRIETA'

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1  
Abitazione in villino pentafamiliare sito in Comune di Ardea, località "Nuova Florida", Via Teramo n. 66, composto da piano seminterrato, piano terra con giardino, piano primo (sottotetti). La zona è prettamente residenziale caratterizzata da villini e strade debolmente trafficate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 17101 del 16/06/1992 (pratica 165/92) e successiva Concessione in Sanatoria n. 14 del 19/02/1997 Legge 724/94 (vedasi allegati).

**Prezzo base d'asta: € 216.755,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.755,00

| Bene N° 1 - Villetta                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Ardea (RM) - Via Teramo n. 66, interno 2, piano S1-T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 45, Part. 2536, Sub. 509,<br>Categoria A7                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie | 148,29 mq |
| Stato conservativo:                        | L'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato conservativo generale. E' stato realizzato un efficientamento energetico per mezzo di sistema ibrido (caldaia e pompa di calore) per la climatizzazione invernale e impianto fotovoltaico con accumulatori per mezzo dell'agevolazione fiscale denominata "Superbonus 110" (vedasi contratto allegato). |            |           |
| Descrizione:                               | Abitazione in villino pentafamiliare sito in Comune di Ardea, località "Nuova Florida", Via Teramo n. 66, composto da piano seminterrato, piano terra con giardino, piano primo (sottotetti). La zona è prettamente residenziale caratterizzata da villini e strade debolmente trafficate.                                                                      |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile è occupato dall'esecutato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |