

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 18/06/2024, il sottoscritto Ing. Tagliaferri Giorgio, con studio in Via Ponente, 201 - 00049 - Velletri (RM), email tgiorgio01@yahoo.it;ing.giorgiotagliaferri@gmail.com, PEC g.tagliaferri@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8442188, Fax 0696 41432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P.

DESCRIZIONE

02a L'immobile da stimare è un appartamento in un edificio composto da due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di ARDEA, località Nuova Florida. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque dotata di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte l'appartamento al primo piano e la corte al piano Terra.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. L'attestazione di cui sopra è risultata dai certificati delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

11ab, 17a – Il regime patrimoniale sopra riportato è ripreso dalla situazione al momento dell'acquisto, in verità l'esecutato al momento dell'acquisto dichiarava di essere libero. Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento confina, con appartamento int. 6, con via Frosinone, proprietà condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,57 mq	81,38 mq	1	81,38 mq	2,97 m	P
Magazzino	2,50 mq	3,00 mq	0,15	0,45 mq	1,50 m	T
Cortile e Giardino	158,07 mq	192,30 mq	0,10	19,23 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo dell'immobile riportato in Allegato n° 04-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2006 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2921, Sub. 504 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 82 mq Rendita € 317,62 Piano 1 Graffato SUB 503
Dal 22/12/2006 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 2921 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0639

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In particolare, rispetto alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia risultano variate le divisioni interne dell'appartamento. Ciò non inficia la transazione del bene.

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	2921	504		A2	2	3	82 mq	317,62 €	1	SUB 503

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	2921				ENTE URBANO		0639 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

02bd, 12ab- Si attesta che Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In particolare, rispetto alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia risultano variate le divisioni interne dell'appartamento. Ciò non inficia la transazione del bene. Allegato 05 - Estratti Catastali -.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

L'immobile risulta attualmente a disposizione del sig. **** Omissis **** inquilino privo di contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento a meno di trascuratezza del giardino.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso fabbricato plurifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risultano servitù, censo o livello; da quelli comunali gli usi civici risultano regolarmente liquidati o non presenti. L'immobile è fornito di autonomo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, sono stati eseguiti tre accessi con un solo sopralluogo (Allegato 06). Tipologia: edificio a schiera con uno o due piani fuori terra; u.i.: testata composta da due livelli, P.T. con corte e accesso e P.P. con abitazione - (Allegato 07 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinto; Esposizione: sud ovest; Altezza interna utile: p.i. 3,00 ml., p.p. 3,00, p.s. hm. 2,40 ml.; Strutture verticali: Muratura in blocchetti da 30; Solai: latero-cementizio; Copertura: a tetto con falda unica; Scala interna in muratura rivestita in travertino; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Pavimenti in ceramica 33x33, bagni ceramica 20x20; Rivestimenti in ceramica angolo cottura e bagni 20x20; Porta di ingresso blindata con serratura europea; Porte interne: in legno tamburato ad una anta; Finestre e Porta-finestre: in PVC con vetrocamera 12 mm.; Infissi esterni: persiane in alluminio verniciato a fuoco; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo trani; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento con caldaia a gas di rete non funzionante; Elementi radiatori in alluminio colore chiaro; Impianto idrico - sanitario bagno dotato di lavabo, doccia, water con cassetta, bidet tipo Standard, senza miscelatori; Scaldabagno elettrico per acqua sanitaria; Impianto citofonico; Porticato abusivo in legno pavimentato con ceramica rossa 16x32; giardino pavimentato con mattonelle cls 13,5x13,5; cancello e ringhiere su muratura con struttura in profilati acciaio e lamelle in PVC; Sottoscala adibito a locale caldaia-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta attualmente a disposizione del sig. **** Omissis **** inquilino senza contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2003 al 22/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 04/07/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

11ab, 17a – Il regime patrimoniale sopra riportato è ripreso dalla situazione al momento dell'acquisto, in verità l'esecutata al momento dell'acquisto dichiarava di essere nubile. Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'allegato 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 26/06/2012
Reg. gen. 29463 - Reg. part. 4101
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 04/06/2024
Reg. gen. 30422 - Reg. part. 22448
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia n° 85/1970 del 12/05/1970 per la costruzione della lottizzazione con morfologia a schiera di cui l'appartamento occupa parte della testata. Successivamente è stata richiesta la sanatoria per elevazione di parte dell'edificio con protocollo 8623/86 del 27/03/1986; a questa è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3944/03 del 13/02/2003 - Nell'Allegato 08 sono riportate le Autorizzazioni Edilizie.

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.

Rispetto all'ultima concessione sono state eseguite delle varianti non volumetriche così individuate: costruzione di porticato in legno nel cortile, non sanabile e da demolire; diversa distribuzione interna con spostamento del bagno e creazione di disimpegno e due stanze in luogo di unica stanza; creazione di tre finestre nell'abitazione e due nel vano scala. Nell'Allegato 09 - Scheda Immobile e Valutazioni - sono riportati gli oneri per la regolarizzazione delle parti abusive da demolire e gli oneri per la regolarizzazione delle altre lavorazioni non autorizzate tramite una autodenuncia Tardiva. Inoltre per l'apertura di due finestre con visuale su altre proprietà sono possibili risarcimenti o rimesse in pristino, contabilizzate nello stesso Allegato 09-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P. 02a L'immobile da stimare è un appartamento in un edificio composto da due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di ARDEA, località Nuova Florida. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque dotata di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte l'appartamento al primo piano e la corte al piano Terra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 2921, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2921, Sub. 504, Categoria A2, Graffato SUB 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.218,02
10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo

si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...), ed utilizzato il CORSO VALUTAZIONI IMMOBILIARI della Unione Professionisti a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima da usare. Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (1172,565) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari che determina un valore (118.500,00) da cui vanno detratti gli oneri per la demolizione della parte abusiva e i costi per la regolarizzazione edilizia, con una percentuale del 95,5431% per avere il Valore a base d'asta pari a 113.218,02. Il computo del tutto è esplicitato nell'Allegato 09 (Scheda Immobile e Valutazioni).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P.	101,06 mq	1.172,57 €/mq	€ 118.499,42	95,54%	€ 113.218,02
Valore di stima:					€ 113.218,02

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.

Velletri, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tagliaferri Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione del Delegato (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di cui all'art. 567 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Rilievo immobile (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratti Catastali (Aggiornamento al 26/09/2024)

- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazioni (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Relazione Privacy (Aggiornamento al 26/09/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P. 02a L'immobile da stimare è un appartamento in un edificio composto da due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di ARDEA, località Nuova Florida. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque dotata di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte l'appartamento al primo piano e la corte al piano Terra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 2921, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2921, Sub. 504, Categoria A2, Graffato SUB 503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA FROSINONE, 6/A, edificio UNICA, piano T, P.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 2921, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2921, Sub. 504, Categoria A2, Graffato SUB 503	Superficie	101,06 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento a meno di trascuratezza del giardino.		
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è un appartamento in un edificio composto da due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di ARDEA, località Nuova Florida. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque dotata di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte l'appartamento al primo piano e la corte al piano Terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		