

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.600,00	11

In data 26/07/2021, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300

Locale commerciale attualmente adibito a bar con gastronomia calda e fredda, posto al piano terra ed interrato di una palazzina di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e interrato, attualmente al piano terra composto da: zona somministrazione con forno, ambiente adibito a cucina, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano inferiore. Al piano interrato risulta composto da un disimpegno con diverse apparecchiature ed elettrodomestici, un locale magazzino di dimensioni maggiori che dà accesso ad un altro piccolo locale wc al suo interno, un altro locale magazzino, un locale adibito a spogliatoio personale ed un bagno. Nella corte esterna è presente una tettoia in legno per la quale l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto C.T.U. e pertanto si considera la sua rimozione per il ripristino dello stato assentito.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa, anche se vengono segnalate alcune situazioni nel proprio elaborato.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Distacco su Lungomare degli Ardeatini, altre proprietà, corte interna fronte palazzina, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	51,64 mq	59,82 mq	1,00	59,82 mq	3,00 m	T
Magazzino	52,69 mq	63,12 mq	0,50	31,56 mq	2,70 m	S1
Corte	98,62 mq	98,62 mq	0,05	4,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,31 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	97	507		C1	4	77	107 mq	2083,8 €	T	p.lla 1525 sub 501

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale sussistono delle difformità in quanto nella corte esterna è stata realizzata una tettoia in legno, per la quale comunque l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto CTU.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in mediocre stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è mediocre con tracce di umidità ed interventi manutentivi da eseguire. Presenza di molti arredi, elettrodomestici ed oggetti vari all'interno del locale al piano terra ed al piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Ovest

Altezza interna: P.T. ml 3,00; P.S1 ml2,70

Strutture: c.a. con solai in laterocemento

Copertura: a terrazza

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in piccola parte intonacate e tinteggiate, in maggior parte a cortina; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cucina

Pavimentazione interna: in mattonelle

Infissi: in alluminio con serrande in lamiera

Impianti: presenti sotto traccia; enrgia elettrica staccata, condizionamento incompleto e distaccato, utenza idrica distaccata, impianto fognario allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 22/12/2014		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	18/01/1995		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento			
Dal 22/12/2014 al 15/12/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	22/12/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	20/01/2015		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è situato in Zona B7 del vigente PRG del Comune di Ardea. La zona risulta vincolata dal vigente PTP/PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con N.O. per esecuzione lavori edili Prot. n.5404 Pratica n.174/71 del 22.05.1974 e successiva Concessione Prot. n.8583 Pratica n.174/71 del 19.11.1980.

Per diversa distribuzione interna è stata presentata una C.I.L.A. al Comune di Ardea in data 13/03/2015 prot. n. 9725 ed integrazione del 02/03/2017 prot. n.13302.

Nella corte esterna è stata realizzata una tettoia in legno per la quale l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto C.T.U. e pertanto si considera la sua rimozione per il ripristino dello stato assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva presenta caratteristiche condominiali ed è soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari. Da informazioni comunicate, la quota condominiale ammonta ad euro 80,77 ogni tre mesi, pertanto ogni anno l'unità immobiliare in oggetto deve corrispondere euro 323,08.

Risulta un debito verso il condominio di euro 2.554,29.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300
Locale commerciale attualmente adibito a bar con gastronomia calda e fredda, posto al piano terra ed interrato di una palazzina di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e interrato, attualmente al piano terra composto da: zona somministrazione con forno, ambiente adibito a cucina, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano inferiore. Al piano interrato risulta composto da un disimpegno con diverse apparecchiature ed elettrodomestici, un locale magazzino di dimensioni maggiori che dà accesso ad un altro piccolo locale wc al suo interno, un altro locale magazzino, un locale adibito a spogliatoio personale ed un bagno. Nella corte esterna è presente una tettoia in legno per la quale l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto C.T.U. e pertanto si considera la sua rimozione per il ripristino dello stato assentito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 97, Sub. 507, Categoria C1, Graffato p.lla 1525 sub 501
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.465,00
In relazione a quanto riportato, al valore complessivo è stata decurtata una somma di circa 10.000,00 euro per il ripristino dello stato assentito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300	96,31 mq	1.500,00 €/mq	€ 144.465,00	100,00%	€ 134.465,00
Valore di stima:					€ 134.465,00

Valore di stima: € 134.465,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Altro	10,00	%
Spese condominiali insolute	2554,29	€

Valore finale di stima: € 91.600,00

Valore arrotondato, con deprezzamento per quanto sopra riportato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di molti arredi, elettrodomestici ed oggetti vari all'interno del locale al piano terra ed al piano interrato, come da inventario redatto dal Custode nominato. Si raccomanda la conoscenza dello stesso.

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 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia corrispondenza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure attuali al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico assente ed Elenco immobili
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita - Nota del 29.12.1994
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento del 22.12.2014
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile pignorato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Schema grafico di rilievo immobile pignorato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio Norme e Tavola PRG
- ✓ N° 14 Altri allegati - N.O. lavori edili del 22.05.1974 e successiva Concessione del 19.11.1980 ed elaborati grafici
- ✓ N° 15 Altri allegati - C.I.L.A. del 13.03.2015 prot. n. 9725, integrazione del 02.03.2017 prot. n.13302 ed elaborato grafico
- ✓ N° 16 Altri allegati - A.P.E.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300
Locale commerciale attualmente adibito a bar con gastronomia calda e fredda, posto al piano terra ed interrato di una palazzina di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e interrato, attualmente al piano terra composto da: zona somministrazione con forno, ambiente adibito a cucina, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano inferiore. Al piano interrato risulta composto da un disimpegno con diverse apparecchiature ed elettrodomestici, un locale magazzino di dimensioni maggiori che dà accesso ad un altro piccolo locale wc al suo interno, un altro locale magazzino, un locale adibito a spogliatoio personale ed un bagno. Nella corte esterna è presente una tettoia in legno per la quale l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto C.T.U. e pertanto si considera la sua rimozione per il ripristino dello stato assentito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 97, Sub. 507, Categoria C1, Graffato p.lla 1525 sub 501 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto e situato in Zona B7 del vigente PRG del Comune di Ardea. La zona risulta vincolata dal vigente PTP/PTPR.

Prezzo base d'asta: € 91.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.600,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 298, 300		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 97, Sub. 507, Categoria C1, Graffato p.lla 1525 sub 501	Superficie	96,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno si trova in mediocre stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è mediocre con tracce di umidità ed interventi manutentivi da eseguire. Presenza di molti arredi, elettrodomestici ed oggetti vari all'interno del locale al piano terra ed al piano interrato.		
Descrizione:	Locale commerciale attualmente adibito a bar con gastronomia calda e fredda, posto al piano terra ed interrato di una palazzina di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e interrato, attualmente al piano terra composto da: zona somministrazione con forno, ambiente adibito a cucina, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano inferiore. Al piano interrato risulta composto da un disimpegno con diverse apparecchiature ed elettrodomestici, un locale magazzino di dimensioni maggiori che dà accesso ad un altro piccolo locale wc al suo interno, un altro locale magazzino, un locale adibito a spogliatoio personale ed un bagno. Nella corte esterna è presente una tettoia in legno per la quale l'U.T.C. di Ardea non ha reperito o fornito alcuna documentazione al sottoscritto C.T.U. e pertanto si considera la sua rimozione per il ripristino dello stato assentito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		