

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Accesso	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

il sottoscritto Geom. Casadonte Michele,

è stato nominato Esperto ex art. 568

c.p.c.

PREMESSA

Nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, formalità r.g. 1953 – r.p. 1367, il bene è così individuato: “In comune di Ardea (RM) loc. Rio Verde, avente accesso da Via Rimini snc e, precisamente:

- Porzione di villino quadrifamiliare con annessa corte di pertinenza esclusiva, interamente distribuito al piano terra, distinto con il numero interno uno, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e portico; il tutto confinante con la predetta Via Rimini, Via Verona, corte esclusiva al villino distinto con il numero interno due, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita nel catasto fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47, particella 1030, subalterni 501 e 505 tra loro graffiati, Via Rimini snc, piano T, interno 1, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale 77, rendita euro 469,98 (il villino e la corte)”

ACCESSO

Lo scrivente, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti catastali, in data 05.05.2025, congiuntamente al custode giudiziario avv. Damiano Mereta, ha effettuato accesso all'appartamento interessato dalla procedura. E' intervenuto l'esecutato. Tutte le operazioni effettuate e le dichiarazioni acquisite sono riportate e descritte nell'allegato verbale di accesso.

DESCRIZIONE

Abitazione sita in Ardea, loc.tà Nuova Florida, Via Rimini n° 74, piano terra, int. 1, composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico, piccola tettoia sul lato posteriore, ripostiglio sottoscala e annessa corte esclusiva di pertinenza. Sup. lorda mq 67,00, sup. portico e tettoia mq 17, superficie corte mq 180. Superficie convenzionale mq 90,10. Il tutto riportato nel NCEU al foglio 47, particella 1030 sub 501 e 505 (graffate tra loro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 77,00, rendita € 469,98.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Abitazione sita in Ardea, loc.tà Nuova Florida, Via Rimini n° 74, piano terra, int. 1, composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico, piccola tettoia sul lato posteriore, ripostiglio sottoscala, con annessa corte esclusiva di pertinenza. Sup. lorda mq 67,00, sup. portico e tettoia mq 17, superficie corte mq 180. Superficie convenzionale mq 90,10. Il tutto riportato nel NCEU al foglio 47, particella 1030 sub 501 e 505 (graffate tra loro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 77,00, rendita € 469,98. Confinante con: Via Rimini, Via Verona, appartamento int. 2, giardino appartamento int. 4, salvo altri. Occupata dall'esecutato.

Realizzata in totale difformità del titolo edilizio e non sanabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è costituita da certificazione del
28.01.2025. La relazione preliminare di verifica effettuata dall'avv. Damiano Mereta

notaio del

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)

CONFINI

L'abitazione confina con: Via Rimini, Via Verona, appartamento int. 2, giardino appartamento int. 4, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	terra
Portico / tettoia	10,00 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	0,00 m	terra
terreno	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				90,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale corrisponde a quella ventennale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	1030	501		A7	3	3,5	77,00 mq	469,98 €	Terra	505

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presenta delle lievi difformità rispetto allo stato attuale, e precisamente: mancata rappresentazione del locale sottoscala esterno, difforme ubicazione di aperture nel vano soggiorno e di conformazione planimetrica della corte.

Lo scrivente non ha provveduto al relativo aggiornamento catastale per le motivazioni riportate in risposta al successivo punto "regolarità edilizia"

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta il seguente stato di rifinitura: intonaci interni di tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle tipo monocotto, pavimento bagno e rivestimento pareti bagno e angolo cottura in piastrelle di gres ceramico, porte interne tamburate in legno mogano, infissi finestre con sportelli in pvc con vetrocamera, persiane in profilati di alluminio verniciato, portoncino ingresso in legno, impianto idrico con rete di distribuzione acqua calda e fredda, servizi igienici corredati di sanitari e rubinetteria, impianto di riscaldamento autonomo, dichiarato non funzionante.

L'abitazione presenta uno stato conservativo mediocre. In alcuni ambienti sono presenti fenomeni di umidità e/o di condensa

PARTI COMUNI

Le parti strutturali comuni sono quelle previste per legge

Sulla corte esclusiva dell'abitazione insiste un pozzetto della fognatura comune agli appartamenti distinti con gli interni n. 2, 3 e 4. Inoltre, la corte è attraversata dalle condutture per l'erogazione dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica dei suindicati appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come sopra evidenziato, la corte esclusiva è gravata di fatto da servitù di fognatura, condutture idrica, gas ed elettrica a favore degli appartamenti interni 2, 3 e 4, con obbligo a consentire l'accesso per l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. (Art. 3 atto di acquisto da parte dell'esecutato)

Il terreno è gravato da uso civico.

In atti del Comune di Ardea è presente una richiesta di liquidazione uso civico prot. 71968 del 23.12.2016, pratica n. 109/2016,

Importo totale liquidazione euro 1.594,00 - rata pagata euro 190,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui l'unità è porzione, composto di piano terra, primo e sottotetto, è stato realizzato con: struttura portante verticale mista in muratura e cemento, solai piani e di copertura a tetto in laterocemento, pareti esterne con intonaco tinteggiato.

L'abitazione presenta le seguenti rifiniture: intonaci interni di tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle tipo monocotto, pavimento bagno e rivestimento pareti bagno e angolo cottura in piastrelle di gres ceramico, porte interne tamburate in legno mogano, infissi finestre con sportelli in pvc con vetrocamera, persiane in profilati di alluminio verniciato, portoncino ingresso in legno, impianto idrico con rete di distribuzione acqua calda e fredda, servizi igienici corredati di sanitari e rubinetteria, impianto di riscaldamento autonomo, dichiarato non funzionante. La corte esclusiva presenta una zona con pavimentazione

con marmette, in alcuni tratti lesionata, e una zona giardinata incolta; il tutto delimitato da una recinzione in muratura.

L'abitazione presenta uno stato conservativo mediocre. In alcuni ambienti sono presenti fenomeni di umidità e/o di condensa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2004		Decreto trasferimento Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/09/2005

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 13/07/2018

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare
Trascritto a Roma 2 il 04/08/2011

Verbale di Pignoramento Immobiliare
Trascritto a Roma 2 il 15/01/2025

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fabbricato

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui l'unità è attualmente porzione, è stato originariamente realizzato con Licenza Edilizia n° 417/68 del 07/08/1969, p.e. che prevedeva la costruzione di un villino unifamiliare, strutturato su piano terra e sottotetto. Essendo stato realizzato in difformità degli atti autorizzativi, con prot. 10762/86 del 01/04/1986 - P.E. 5886, è stata presentata sanatoria edilizia L. 47/85 per abusi relativi a: ampliamento piano terra, realizzazione piano primo e piano sottotetto. Dalla documentazione in atti risulta pagata una rata di oblazione di lire 2.800.00 su un importo complessivo di lire 8.361.000. Tale pratica di sanatoria non è stata ancora definita per mancata integrazione della necessaria documentazione e per il mancato saldo dell'oblazione. Il successivo proprietario, senza definire la pratica di sanatoria in atto, in data 18.01.2005, prot. 2205, ha inoltrato D.I.A. per l'esecuzione di lavori relativi a diversa distribuzione interna e frazionamento in 4 unità abitative. Con ordinanza prot. 2469/05 del 16.09.2005, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Ardea, ha intimato di non effettuare l'intervento



richiesto per carenza documentale. In pari data il sig. _____ ha inoltrato nuove planimetrie. In data 19.09.2005 è stata presentata la fine lavori. In data 22.12.2005 il proprietario ha integrato un versamento a saldo del costo di costruzione con relativa determinazione. Agli atti del Comune è presente una richiesta prot. 25653 del 30.05.2011 inoltrata da _____, tendente ad avere notizie in merito alla Dia prot. 2205 del 14.03.2005 presentata dal sig. _____. In risposta a tale richiesta, in data 30.05.2011, prot. 25655 il dirigente dell'Area tecnica del Comune di Ardea, ha comunicato la DIA in oggetto risulta incompleta e improcedibile per decorrenza dei tempi massimi di legge

Sanabilità o meno del bene

La DIA prot. 2205 del 18.01.2005, presentata dal sig. _____, non può essere definita non in "quanto incompleta e per decorrenza di tempi massimi di legge" come asserito nella comunicazione prot. 25655 del 30.05.2011 del Dirigente dell'area tecnica del Comune di Ardea, ma perché ha per oggetto un immobile privo di legittimità edilizia. Per la presentazione della DIA si sarebbe dovuto procedere prima alla definizione della domanda di sanatoria L. 47/85 presentata dall'originario proprietario sig. Ieva Antonio. Sanatoria non più definibile stante le modifiche successivamente apportate all'edificio.

Pertanto, a parere dello scrivente, le esistenti opere di trasformazione e divisione dell'originale villino unifamiliare non possono essere sanate.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA

Trattandosi, quindi, di immobile realizzato in totale difformità dall'originale titolo edilizio autorizzativo, è di conseguenza non sanabile, si procede, in conformità anche delle indicazioni de G.E. in sede di udienza del 17.07.2025, alla determinazione del valore del bene pignorato attraverso il metodo "Valore d'uso".

In questo caso l'acquirente del bene pignorato acquista la possibilità di utilizzare l'immobile fino al momento di adozione, da parte del Comune di provvedimenti di ripristino, demolizione e/o acquisizione, o fino al termine della sua funzionalità. Si tratta di un metodo di stima basato su ipotesi aleatorie che non garantiscono all'acquirente per quale effettivo arco temporale possa beneficiare effettivamente dell'uso dell'immobile.

In quest'ottica si ipotizza una stima un valore d'uso per un periodo di anni 25, determinato capitalizzando, ad un opportuno saggio, i redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venticinque anni.

Quanto sopra con l'adozione della seguente formula:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

A_f = Valore finale del bene

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

n = annualità

r = saggio di capitalizzazione

Determinazione reddito netto annuo

Canone di locazione mensile = Superficie lorda x valore locazione €/mq

mq 90,10 x 6,00 = 540,60 in c.t. 540,00

Canone annuo 540,00 x 12 = 6.480,00

Reddito netto 6.480,00 - 30% (spese annue) = 6.480,00 - 1.944,00 = 4.536,00

Determinazione valore d'uso appartamento

Af = 4.536,00 (1,02²⁵ - 1) / 0,03 = 4.536,00 x 0,64 / 0,03 = 96.768,00

Detrazioni

- per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per presenza di servitù = 10% del valore di stima =

96.768,00 - 10% = 96.768,00 - 9.676,80 = 87.091,20

In cifra tonda euro 87.000,00

^^^

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.

La vendita riguarda un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Casadonte Michele

ALLEGATI:

01) VERBALE DI ACCESSO: verbale sopralluogo congiunto

02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: estratto di mappa - elaborato planimetrico - planimetrie - visure

03) DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Licenza edilizia - Sanatoria L.47/85: Domanda, planimetrie e richiesta integrazione - Documentazione DIA

04) PLANIMETRIA STATO ATTUALE: planimetria abitazione

05) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

06) TITOLO DI PROPRIETÀ

Velletri, li 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casadonte Michele

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Abitazione sita in Ardea, loc.tà Nuova Florida, Via Rimini n° 74, piano terra, int. 1, composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico, piccola tettoia sul lato posteriore, ripostiglio sottoscala, con annessa corte esclusiva di pertinenza. Sup. lorda mq 67,00, sup. portico e tettoia mq 17, superficie corte mq 180. Superficie convenzionale mq 90,10. Il tutto riportato nel NCEU al foglio 47, particella 1030 sub 501 e 505 (graffate tra loro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 77,00, rendita € 469,98. Confinante con: Via Rimini, Via Verona, appartamento int. 2, giardino appartamento int. 4, salvo altri. Occupata dall'esecutato. Stato di manutenzione e conservazione: mediocre. Realizzata in totale difformità del titolo edilizio e non sanabile.

VALORE E PREZZO A BASE D'ASTA (determinato con il metodo "valore d'uso")
Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.

La vendita riguarda un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Rimini n° 74		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1030, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 505	Superficie	90,10 mq
Stato conservativo:	Mediocre. In aluni ambienti sono presenti fenomeni di umidità e/o di condensa		
Descrizione:	<p>Abitazione sita in Ardea, loc.tà Nuova Florida, Via Rimini n° 74, piano terra, int. 1, composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico, piccola tettoia sul lato posteriore, ripostiglio sottoscala, con annessa corte esclusiva di pertinenza. Sup. lorda mq 67,00, sup. portico e tettoia mq 17, superficie corte mq 180. Superficie convenzionale mq 90,10. Il tutto riportato nel NCEU al foglio 47, particella 1030 sub 501 e 505 (graffate tra loro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 77,00, rendita € 469,98. Confinante con: Via Rimini, Via Verona, appartamento int. 2, giardino appartamento int. 4, salvo altri. Occupata dall'esecutato. Stato di manutenzione e conservazione: discreto. Realizzata in totale difformità del titolo edilizio e non sanabile.</p> <p>VALORE E PREZZO A BASE D'ASTA (determinato con il metodo "valore d'uso") Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)</p> <p>Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. La vendita riguarda un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		