

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.300,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



In data 19/08/2024, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Orbetello 35 (già 19), piano T

DESCRIZIONE

Villetta con giardino con accesso carrabile e pedonale, porzione di edificio plurifamiliare a circa 5 km dal mare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Orbetello 35 (già 19), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 05-07-2024 — Registro Generale 37549 Registro Particolare 27674;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Niccolò Tiecco depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione del Dott. Gianfranco Venanzoni depositata in atti;
- 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	47,10 mq	51,81 mq	1	51,81 mq	2,70 m	terra
Cortile	69,20 mq	69,20 mq	0,18	12,46 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				64,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio pignorato è composto da:

- abitazione al piano terra con ingresso, soggiorno/pranzo e a.c., bagno e due camere per circa mq 47.10;
- giardino antistante e giardino retrostante per circa mq 69.20.

Si rende noto che non è stato considerato il portico all'ingresso ed il vano realizzato nel giardino retrostante in quanto abusivi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2007 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2136, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T
Dal 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2136, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T

L'immobile deriva da frazionamento di un'unica unità immobiliare come si evince dagli allegati elaborati planimetrici datati 28/08/1985 e 03/12/2007 (situazione attuale).

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	2136	504		A7	3	4		537,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rende noto che allo stato attuale il giardino prospiciente con Via Orbetello risulta difforme sia dal progetto della D.I.A. prot. 27214 del 02-07-2007 P.E. 187/2007 che attesta la legittimità dell'immobile che dalla planimetria catastale ed elaborato planimetrico catastale in atti. Non sono state apportate modifiche catastali in quanto andrebbero ad interessare terzi e la sede stradale di Via Orbetello. Risultano inoltre alcune difformità riguardo la posizione delle finestre rispetto alla planimetria catastale in atti.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali successive modifiche qualora richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Buono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si allega Determina del Comune di Ardea - Ufficio usi civici riguardo la liquidazione dell'uso civico gravante sulla particella 2136 del Fg 47.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Parti esterne:

- il fabbricato risulta tinteggiato con parti rivestite, i confini dei cortili realizzati in muretti, cancelletto pedonale e cancello carrabile in ferro.
- i cortili risultano quasi totalmente pavimentati ad eccezione di una aiuola all'ingresso;
- l'ingresso all'abitazione presenta un portico in mattoni e legno, mentre il cortile retrostante risulta completamente chiuso a vano abitabile con struttura in legno, entrambi dette strutture dovranno essere rimosse in quanto non autorizzate.

Pavimentazioni e rivestimenti interni:

- pavimentazione in piastrelle su tutti i vani;
- le pareti sono rivestite con intonaco civile, tutti i vani sono tinteggiati; rivestimenti in maioliche nel bagno e nella parete adibita ad angolo cottura.

Infissi e porte: porte interne in legno; porta-finestra e finestre con doppio vetro e persiane in ferro.

Impianti elettrico funzionante con utenza privata, impianto di riscaldamento con caldaia a gas con utenza privata, impianto idrico funzionante con utenza privata da condotta comunale oltre che presenza di un pozzo in uso comune con le altre unità immobiliari del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, **** Omissis **** e dai **** Omissis ****, ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A **** Omissis **** per i diritti di 1/2 e **** Omissis **** per i diritti di 1/2, la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 26.03.2008, rep.19739/12185, Notaio Di Fazio Cesidio di Roma, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 31.03.2008 al n.10497 di formalità, dalla società **** Omissis ****; alla società **** Omissis **** la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Macri Paola di Roma del 06.06.2007, rep.n.32404/8114 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13/06/2007 al n.23435 di formalità da **** Omissis **** per i diritti di 3/8 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 3/8 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 2/8 di piena proprietà; a **** Omissis **** per i diritti di 3/8 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 3/8 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per

Atto per Causa di Morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Roma del 31.03.2006, rep.28/519, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21.08.2008 al n.30614 di formalità da **** Omissis **** deceduto in data 22.11.2005 per i diritti di 750/1000; in data 13.06.2007 al n.23434 di formalità è stata trascritta accettazione eredità contro **** Omissis ****. A **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà e **** Omissis **** per i diritti di 1/4 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per Atto per Causa di Morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Roma del 05.02.1999, rep.16/18365 non trascritta, da **** Omissis **** deceduta in data 05.02.1999 per i diritti di 1/2 di proprietà; in data 13.06.2007 al n.23433 di formalità è stata trascritta accettazione eredità contro **** Omissis ****. Ai sig.ri **** Omissis **** l'immobile è pervenuto per acquisto effettuato ante 1957, in data 18.12.1965 al n.56989 è stato trascritto un atto di Obbligo a favore del Comune di Pomezia per la costruzione dello stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 31/03/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 4161
Importo: € 230.160,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 153.440,00
Rogante: Notaio Di Fazio Cesidio
Data: 26/03/2008
N° repertorio: 19740
N° raccolta: 12186

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 37549 - Reg. part. 27674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta legittimato da Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1367/07-03-86 del 21/06/2007, di cui si allega Permesso di Costruire in Sanatoria, Elaborato grafico, Autorizzazione allaccio in fogna e gli attinenti grafici.

Successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. 27214 del 02-07-2007 P.E. 187/2007 con la quale il fabbricato è stato frazionato costituendo l'immobile in oggetto, si allega Istanza, Relazione tecnica ed elaborato grafico.

Da un confronto tra lo stato attuale dell'immobile oggetto di E.I. e lo stato assentito si evincono alcune difformità:

- l'ingresso all'abitazione presenta un portico in mattoni e legno, mentre il cortile retrostante risulta completamente chiuso a vano abitabile con struttura in legno, entrambi dette strutture dovranno essere rimosse in quanto non autorizzate; i suddetti ripristini e demolizioni hanno un costo pari a circa € 7.500,00 che verranno decurtati dal valore di stima;

- allo stato attuale il giardino prospiciente con Via Orbetello risulta difforme sia dal progetto della D.I.A. in Sanatoria che dalla planimetria catastale ed elaborato planimetrico catastale in atti. Non è stato possibile procedere con valutazioni catastali ed urbanistiche in merito in quanto andrebbero ad interessare terzi e la sede stradale di Via Orbetello.

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 Orbetello 35 (già 19), piano T

Villetta con giardino con accesso carrabile e pedonale, porzione di edificio plurifamiliare a circa 5 km dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2136, Sub. 504, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 102.832,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso buone;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi buone;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI. Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Orbetello 35 (già 19), piano T	64,27 mq	1.700,00 €/mq	€ 102.832,00	100,00%	€ 102.832,00
				Valore di stima:	€ 102.832,00

Valore di stima: € 102.832,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese demolizione e rimozione parti abusive	7500,00	€

Valore finale di stima: € 95.300,00

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.

Velletri, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammucari Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Giuramento e accettazione incarico CTU
- ✓ 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ 3 - Titolo di proprietà attuale dell'immobile e titolo precedente
- ✓ 4 - Documentazione catastale
- ✓ 5 - Documentazione urbanistica
- ✓ 6 - Liquidazione usi civici
- ✓ 7 - Elaborato grafico stato attuale
- ✓ 8 - Documentazione fotografica
- ✓ 9 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Orbetello 35 (già 19), piano T
Villetta con giardino con accesso carrabile e pedonale, porzione di edificio plurifamiliare a circa 5 km dal mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2136, Sub. 504, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.

Prezzo base d'asta: € 95.300,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.300,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Orbetello 35 (già 19), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2136, Sub. 504, Categoria A7	Superficie	64,27 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Villetta con giardino con accesso carrabile e pedonale, porzione di edificio plurifamiliare a circa 5 km dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, **** Omissis **** e dai **** Omissis ****, ivi residenti.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 31/03/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 4161
Importo: € 230.160,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 153.440,00
Rogante: Notaio Di Fazio Cesidio
Data: 26/03/2008
N° repertorio: 19740
N° raccolta: 12186

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 37549 - Reg. part. 27674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

