

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E.

\*\*\*omississ\*\*\*

contro

\*\*\*omississ\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta .....	7
<b>Lotto Unico</b> .....	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E.....	8

All'udienza del 25/07/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in via Secciano, 18A - 00073 - Castel Gandolfo (RM), e-mail fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06 93393115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - viale Nuova California, 8

## DESCRIZIONE



Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano di un fabbricato di quattro piani fuori 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 ad Ardea (RM) - viale Nuova California, 8



## TITOLARITÀ

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

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



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

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

## CONFINI

L'Appartamento confina su due lati con l'interno n.6 e sugli altri due lati con distacco da Viale Nuova California e Viale San Lorenzo.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	992	17		A2	4	7 vani	141 mq	1030,33 €	3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di manutenzione e conservazione ad eccezione della ringhiera del balcone che si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, presentando molte parti coperte di ruggine o completamente corrose.

## PARTI COMUNI

Il complesso edilizio si trova in discrete condizioni di uso e manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento. L'immobile è composto da: cucina, salone, tre camere, due bagni, quattro disimpegni e due balconi. Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'unità immobiliare, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno tamburato impiallacciato, finestre in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita. L'impianto di acqua calda sanitaria è alimentato da boiler elettrico, mentre i termosifoni del riscaldamento sono allacciati all'impianto condominiale. Il gas, l'impianto idrico ed elettrico è allacciato alla rete pubblica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal signor \*\*\*omissis\*\*\* e dalla sua famiglia con contratto di locazione del 01/10/2023 registrato a Pomezia con protocollo n. 23102713440540140 del 27/10/2023, che si produce in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Risulta rilasciata una Licenza Edilizia n.845 del 1968, il fascicolo dell'immobile risulta temporaneamente irreperibile, come certificato dal Comune di Ardea che si allega. L'immobile può considerarsi regolare in quanto conforme alla planimetria catastale presente all'Agenzia delle Entrate dal 07/02/1977, ad eccezione di una piccola finestra in un bagno, presente anche negli appartamenti sottostanti.

## 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.

Per unità immobiliari aventi tipologia simile a quella in oggetto, sono stati riscontrati sul mercato, attraverso varie indagini effettuate in compendi simili, ed avuto riguardo dei dati desunti dalla consultazione delle pubblicazioni di settore (fonti INEA, OMI, NOMISMA, ISTAT, BORSA IMMOBILIARE DI ROMA ECC.) valori di vendita compresi tra un minimo di € 1.150 ad un massimo di € 1.700 al mq di superficie commerciale. Pertanto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima, rilevati i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite, dopo aver omogeneizzato tali valori in base ai principali parametri tecnici, tenuto conto della situazione attuale di mercato immobiliare si attribuisce un valore unitario di € 1.200.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - viale Nuova California, 8 trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 992, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Ardea (RM) - viale Nuova California, 8	141,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 169.200,00	100,00%	€ 169.200,00
Valore di stima:					€ 169.200,00

Valore di stima: € 169.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
oneri condominiali	16.840,20	€

**Valore finale di stima: € 135.439,80**

## STIMA CANONE DI AFFITTO

Il più probabile valore d'uso dell'immobile è stato determinato applicando al valore di stima ottenuto sulla base delle variabili tutte come indicate precedentemente, un saggio di fruttuosità scaturito dall'esame di alcune documentazioni ufficiali con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

### Valore d'uso dell'immobile.

- **Canone annuale:** € 169.200,00 x 0,045 = € **7.614,00**
- **Canone mensile:** € 7.614,00 : 12 mesi = € **634,50**

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.

Castel Gandolfo, li 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Dezzi Fabrizio  
FIRMATO DIGITALMENTE

### ELENCO ALLEGATI:

1. visura catastale;
2. planimetria catastale;
3. foto;
4. verbali di sopralluogo;
5. nota Comune di Ardea;
6. determina di liquidazione dell'uso civico;
7. contratto di locazione;
8. nota Amministratore di condominio;
9. perizia versione privacy;
10. ricevuta invio relazione alle parti.

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - viale Nuova California, 8  
trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano di un fabbricato di quattro piani  
fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 992, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 135.439,80**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.439,80**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - viale Nuova California, 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 992, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	141,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di manutenzione e conservazione ad eccezione della ringhiera del balcone che si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, presentando molte parti coperte di ruggine o completamente corrose.		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		