

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Marzi Fernando, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2024
del R.G.E.

contro

**** Omissis ****



Firma

1 di 12

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 275/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

In data 26/05/2024, il sottoscritto Geom. De Marzi Fernando, con studio in Largo Manzoni Centro Commerciale Int. 10 00047 Marino (RM), email geom.demarzi@gmail.com, PEC fernando.de.marzi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione in Villino ubicato a Ardea (RM) località Tor San Lorenzo - Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1 con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale (Coord. Geografiche: 41.568196, 12.547545)

DESCRIZIONE

Abitazione porzione di Villino quadrifamiliare distinta con l'int. 2 posta su due livelli Piano Terra e Cantina al Piano Interrato, con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale, avente accesso diretto da Viale Tagliamento civico 24.

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.

Durante le Operazioni di sopralluogo sono stati accertati alcuni abusi edilizi di cui si riferirà nel Capitolo Legittimità Edilizia ed Urbanistica

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione in Villino ubicato ad Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo - Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1 con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla completezza della documentazione si fa pieno riferimento alla Relazione depositata il 26/08/2024 dall'Avv. Salvatore Di Marco, in qualità di Custode nominato nella Procedura

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.

N.B. nell'atto di compravendita non è stato dichiarato il regime patrimoniale dell'esecutato **** Omissis **** che si ritiene essere unico proprietario come da Trascrizione in Conservatoria,

CONFINI

gli Immobili nella loro interezza confinano con la part. 3632 sub. 5 - 6 - 12, part. 1068, part.1075 e viale Tagliamento

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	T
Cantina	42,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,80 m	S1
Box	14,00 mq	17,00 mq	0,6	10,20 mq	3,15 m	T
Giardino	185,00 mq	185,00 mq	0,15	27,75 mq	0,00 m	T
Intercapedine	13,00 mq	15,00 mq	0,2	3,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				124,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state acquisite direttamente sul posto mediante rilievo metrico, successivamente è stato effettuato un confronto con la situazione risultante dalla Planimetria Catastale in atti acquisita dalla Banca Dati del Catasto Fabbricati (in mancanza del Titolo Edilizio e del Grafico di Progetto per avvenuta Attestazione di Irreperibilità rilasciata dal Comune di Ardea)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2005 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 9 Categoria C6 Cl.9, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 97,61 Piano T
Dal 10/11/2005 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 86 mq Rendita € 472,56 Piano T - S1

Denuncia di Accatastamento registrata in Banca Dati il 10/11/2005 con Protocollo 836650, si precisa che risulta compresa nella consistenza degli Immobili, anche una Corte a Giardino distinta con la part. 3632 sub. 8 dichiarata in fase di denuncia BCNC all'abitazione ed al Garage

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	3632	7		A7	4	3	86 mq	472,56 €	T-S1	
	54	3632	9		C6	9	14	17 mq	97,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste attualmente corrispondenza catastale.

Si precisa che la corte circostante di pertinenza degli immobili distinta con il sub. 8 e' stata accatastata come bene comune non censibile ai sub 7 e 9.

Attualmente, da quanto accertato durante il sopralluogo, Non Sussiste Corrispondenza Catastale con lo stato dei luoghi, dovuta all'avvenuta esecuzioni di Lavori Abusivi, che hanno comportato la fusione e il cambio di destinazione del locale Box, inoltre sono stati eseguiti Lavori Abusivi anche nel piano Interrato, riguardanti l'utilizzo di intercapedini ed apertura finestre, di cui si dirà meglio nelle dichiarazioni di conformità Urbanistica ed Edilizia.

Non sono state predisposte le Variazioni Catastali di Aggiornamento in quanto le opere realizzate senza titolo non sono in parte legittimabili, per cui andrebbero demolite e rimesse in pristino.

STATO CONSERVATIVO

Gli Immobili si trovano attualmente in mediocri condizioni di uso e manutenzione, necessiterebbero in alcune zone del Piano Interrato di lavori di risanamento, per la presenza di infiltrazioni provenienti dal muro perimetrale a livello del giardino

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto desunto dall'Atto di Compravendita risultano essere stati liquidati al Comune di Ardea gli Usi Civici gravanti sull'Area. Inoltre esiste un diritto di attingimento a favore dell'immobile, su di un pozzo insistente all'interno del villino confinante distinto con la part. 3632 sub. 5 - 6 - 12

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato si sviluppa su due livelli, un Piano Interrato ed un Piano Terra ed è costituito da una struttura con telaio di Pilastri in elevazione e Travi di collegamento in C.A. con solai in Latero Cemento, la copertura è a Tetto con falda inclinata e rivestimento in Tegole. Le Tamponature sono in muratura a doppia cassetta con finitura ad intonaco e tinteggiatura. Gli Infissi esterni sono a Persiane in Metallo e grate di sicurezza. Gli Infissi interni in Legno e vetrocamera, Porta Blindata, Porte interne in Legno Tamburato, pavimentazione in gres e monocottura, impianto elettrico a norma, impianto termico con caldaia RIELLO a Gas Metano, termosifoni con elementi in alluminio, allaccio alla fognatura comunale. La scala di collegamento tra Interrato e Piano terra è in C.A. con rivestimento in cotto. Bagno in buone condizioni con sanitari di discreta qualità. Nel Piano Interrato è stata cambiata la destinazione della Cantina mediante la realizzazione di un Bagno e delle camere da letto. Stesso discorso vale per il Garage al piano Terra attualmente inglobato di fatto nell'abitazione avente destinazione a camera. L'area esterna a giardino è collegata tramite un viale pavimentato fino a raggiungere viale Tagliamento sul quale ha accesso mediante un Cancelli Metallico Carrabile

STATO DI OCCUPAZIONE

gli Immobili sono attualmente utilizzati direttamente dal Debitore presso i quali dichiarava di avere la residenza

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2003 al 20/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Riccardi D'Adamo	13/02/2003	44063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	19/02/2003	4439	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2005 al 18/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Riccardi D'Adamo	20/12/2005	46972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	21/12/2005	48499	
Dal 18/07/2007 al 14/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Troili	18/07/2007	54050	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	26/07/2007	29791	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'intero Fabbricato, secondo quanto riportato nell'Atto di Acquisto è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 254 E 04 rilasciato dal Comune di Ardea in data 10/11/2004 pratica edilizia 361/03 per lo stesso risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 14/02/2006. Detto Titolo Edilizio non risulta attualmente Reperibile come comunicato nell'Attestazione di Irreperibilità emessa dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea IL 31/10/2024, in risposta della Richiesta di Accesso agli Atti inoltrata con PEC dal sottoscritto il 07/10/2024 prot. 75294.

Secondo quanto emerso durante il sopralluogo, constatata l'impossibilità di acquisire la documentazione tecnica inerente il Grafico di Progetto depositato in Comune, è stato eseguito un confronto dello stato dei luoghi con l'unico documento ufficiale presente agli Atti e precisamente con la Planimetria Catastale presente nella Banca Dati dell'ADE.

Il confronto tra lo stato di fatto e la situazione denunciata in Catasto ha fatto emergere le seguenti difformità:

- 1) Accorpamento locale garage all'abitazione mediante cambio d'uso in Camera, con modifica infissi e finestre
- 2) Diversa partitura strutturale dei Pilastrini (occorrerebbe verificare il Progetto Esecutivo della struttura presente nel fascicolo urbanistico)
- 3) Ampliamento di superficie della sagoma del fabbricato in corrispondenza del Bagno mediante chiusura di una piccola risega
- 4) Cambio di Destinazione d'Uso locale Cantina in Abitazione
- 5) Sbancamento terreno per circa 80 cm. a ridosso del fabbricato al fine di consentire l'apertura di finestre perimetrali dei locali interrati (non è stato possibile verificare, le quote di Progetto, di imposta del fabbricato per valutare eventuali aspetti di aumento di volumetria)
- 6) Utilizzo intercapedini e aumento superficie utile per avvenuto utilizzo del Vuoto Strutturale posizionato sotto il garage

Dette Difformità risultano in larga parte non sanabili e quindi dovrebbero essere rimesse in pristino mediante lavori di demolizione e tombature. Tranne che per le diverse tramezzature e per la realizzazione delle finestrate a livello del Piano Interrato che potrebbero essere oggetto di CILA a Sanatoria per risanamento Igienico Sanitario

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

per quanto riguarda le parti condominiali oltre alla presenza di un Pozzo Comune già descritto, esistono anche tre lampioni posti sul muro di recinzione condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Abitazione in Villino ubicato a Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo - Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1 con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale

Abitazione porzione di Villino quadrifamiliare distinta con l'int. 2 posta su due livelli Piano Terra e Cantina al Piano Interrato, con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale, avente accesso diretto da Viale Tagliamento civico 24. Sono presenti alcuni Abusi Edilizi Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 54, Part. 3632, Sub. 7**, Categoria A7 - **Fg. 54, Part. 3632, Sub. 9**, Categoria C6 e Corte Comune a Giardino **part. 3632 sub. 8**

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

Valore di stima del bene: **€ 155.550.00**

Considerato che trattasi di un'Abitazione in Villino, valutato che l'unità oggetto di stima per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la consistenza e le rifiniture, potrebbe essere mediamente appetibile a livello di mercato dei fitti. Tenuto conto inoltre della vetustà (21 anni circa), del suo buono stato di manutenzione della sua ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e servizi primari. In considerazione dello scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo minimo al quale potrà essere venduto l'immobile in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto corretto applicare il criterio di stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, con successivo raffronto per comparazione con unità immobiliari aventi caratteristiche similari. Considerato il numero dei vani utili (2 + accessori), la mediocre superficie utile complessiva dell'abitazione (mq. 45), la dotazione di accessori quali balcone (mq.4), Portico (mq.14), Cantina (mq.42), Intercapedine (mq. 15) Garage (mq.14), Giardino (mq.185) il tutto per una superficie lorda ragguagliata pari a **mq. 124,45**. Dopo un'attenta indagine di mercato sui fitti correnti della zona con riferimento ad Abitazioni aventi le stesse caratteristiche, valutata inoltre la buona qualità delle finiture, lo stato di manutenzione buono, si ritiene di poter fissare il canone d'affitto, minimo ricavabile dall'immobile, in €. 6,0/mq pari ad un canone mensile di €. 750,00, pertanto il canone lordo annuo ricavabile è dato dall'accumulazione delle mensilità sopra indicate, da cui si avrà: canone lordo = €. 750,00 x 12 = €. 9.000,00. Individuato il tasso di capitalizzazione applicabile che risulta essere, sulla scorta di ricerche di mercato, pari al 5,5%. Non presentando l'immobile particolari comodi attivi o passivi rispetto a quelli presi in riferimento non si è variato il saggio stabilito, pertanto applicando la formula della capitalizzazione dei redditi si avrà: $VF = \frac{€ 9000,00}{0,055} = € 163.650,00$ (arrotondato) Il valore stimato analiticamente è stato poi confrontato con quello ottenuto da ricerche comparative sulla base delle Compravendite per immobili similari effettuate nella zona E3 pubblicate sul Sito dell'Agenzia Entrate, mediando le somme dichiarate è emersa una tariffa di stima di zona pari a **€. 1.350,00/mq**. Mentre sulla base di notizie assunte presso operatori immobiliari locali e sui siti specializzati online, per unità similari poste in vendita (asking price), è stata accertata una tariffa media di vendita della zona pari a circa **€. 1.600,00/mq**. Sono stati acquisiti altresì anche i dati del Listino edito dalla Borsa Immobiliare di Roma e di quelli pubblicati online dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.D.E. che esprimono una forbice di valori di mercato per immobili similari che oscilla tra **€. 1.100,00** e **€. 1.650,00 al mq**. Considerata l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare della zona, si è ritenuto congruo applicare una tariffa di stima cautelativa pari ad **€. 1.400,00/mq**. per un Valore complessivo di stima pari ad **€. 174.250,00**. Mediando i due valori di Stima ottenuti con metodi diversi è stato ottenuto un Valore di Mercato dell'Immobile pari ad **€ 169.000,00** arrotondato. Successivamente si è applicata la dovuta decurtazione economica pari ad **€. 10.450,00** relativa ai costi stimati di demolizione con Computo Metrico delle Opere Abusive accertate, oltre ai costi per le pratiche Edilizie da sostenere pari ad **€. 3.000,00** circa per la Rimessa in Pristino ai fini della Legittimità Urbanistica. Da cui si è stabilito un Valore finale di stima pari ad **€. 155.550,00** (Centocinquantacinquemilacinquecentocinquanta/00 Euro) arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione in Villino in Ardea (RM) - Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1	124,45 mq	1.250,00 €/mq	€. 155.550,00	100,00%	€. 155.550,00
Valore di stima:					€. 155.550,00

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.

Albano Laziale, li 05/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Marzi Fernando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure Storiche catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 6 Ortofoto
- ✓ N° 7 Planimetria Rilevo Stato Attuale
- ✓ N° 8 Istanza Accesso Agli Atti Comune di Ardea
- ✓ N° 9 Attestato Comune di Ardea per Irreperibilità Pratica Edilizia
- ✓ N° 10 Atto di provenienza
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Computo Metrico Lavori di Ripristino Parti Abusive
- ✓ N° 13 Ricerche Compravendite portale ADE
- ✓ N° 14 Tabella Valori OMI
- ✓ N° 15 Tabella Valori Borsa Immobiliare
- ✓ N° 16 Annunci Immobiliari



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione in Villino ubicato in Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo - Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1
Abitazione porzione di Villino quadrifamiliare distinta con l'int. 2 posta su due livelli Piano Terra e Cantina al Piano Interrato, con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale, avente accesso diretto da Viale Tagliamento civico 24. **Sono presenti alcuni Abusi Edilizi**
Gli Immobili sono Identificati al Catasto Fabbricati al - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 7, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 9, Categoria C6 e al Fg. 54, Part. 3632, Sub. 8 Corte Comune
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 155.550,00**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Località Tor San Lorenzo Viale Tagliamento n. 24, interno 2, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 7, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 9, Categoria C6 e Corte Comune Fg. 54, Part. 3632, Sub. 8	Superficie	124,45 mq
Stato conservativo:	Gli Immobili si trovano attualmente in mediocri condizioni di uso e manutenzione, necessiterebbero in alcune zone del Piano Interrato di lavori di risanamento, per la presenza di infiltrazioni provenienti dal muro perimetrale livello del giardino		
Descrizione:	Abitazione porzione di Villino quadrifamiliare distinta con l'int. 2 posta su due livelli Piano Terra e Cantina al Piano Interrato, con annesso box auto e corte a giardino pertinenziale, avente accesso diretto da Viale Tagliamento civico 24. - <u>Sono Presenti Alcuni Abusi Edilizi</u>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	gli Immobili sono attualmente utilizzati direttamente dal Debitore presso i quali risiede		