

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2024 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
Servitù, censo, livello, usi civici	5
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
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

Il sottoscritto Geom. Casadonte Michele, con studio in Corso Della Repubblica, 12 - 00049 - Velletri (RM), email michelecasadonte@alice.it, PEC michele.casadonte@geopec.it, cell., con provvedimento del 28.11.2024 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29.11.2024 ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

PREMESSA

Ne pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 25.09.2024 reg. gen. 51007 - reg. part. 37744, il bene è così individuato: "diritto di piena proprietà pari a 1/1, vantato sui seguenti immobili:

- Fabbricato sito in Pomezia (RM) nel NCEU foglio 53 p.la 5553 sub 508 cat. A/2 - rendita euro 402,84.

Si evidenzia che l'abitazione è ubicata in Ardea e non in Pomezia - I dati catastali e toponomastici identificano correttamente il bene interessato dalla procedura.

L'abitazione alla data di pignoramento, era riportata in atti dell'originario Comune censuario di Pomezia per mancato trasferimento, da parte dell'Ufficio, al Comune censuario di Ardea.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare la relativa istanza di rettifica presso il competente Ufficio Provinciale di Roma Territorio dell'Agenzia delle Entrate e, con provvedimento del 10.02.2025, l'Ufficio servizi catastali ha provveduto al corretto inserimento in atti del N.C.E.U. - Comune censuario di Ardea, dei dati identificativi dell'abitazione.

ACCESSO

Lo scrivente, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti catastali, in data 14.01.2025, congiuntamente all'avv., delegato del custode avv., ha effettuato accesso all'appartamento interessato dalla procedura ed ha provveduto alle operazioni di accertamento e rilevamento dell'immobile.

E' intervenuto [REDACTED] la quale ha dichiarato di occupare l'appartamento insieme alla propria figli [REDACTED]

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, Via del Pinguino n° 3, piano primo, int. 8, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Superficie convenzionale mq 48,38. Riportato nel NCEU, ancora all'originario comune censuario di Pomezia, foglio 53 particella 5553 sub 508, cat. A/2, Cl. 3, vani 3, mq 48,00, rendita euro 402,84. Confinante con: Vano scala condominiale, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri.

Ubicato in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento sito in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, Via del Pinguino n° 3, piano primo, int. 8, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Superficie convenzionale mq 48,38. Riportato nel NCEU, comune censuario di Ardea, foglio 53 particella 5553 sub 508, cat. A/2, Cl. 3, vani 3, mq 48,00, rendita euro 402,84. Confinante con: Vano scala condominiale, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri.

Ubicato in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è costituita da relazione notarili dott. del 27.09.2024. La relazione di verifica è stata effettuata dal Custode Giudiziario avv. in data 13.01.2025

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

L'appartamento confina con: vano scala, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,70 m	primo
Balcone	8,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				48,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,38 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è conforme alla provenienza 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
	53	5553	508		A2	3	3	48,00 mq	402,84 €	primo	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta uno stato conservativo: normale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio, di cui l'appartamento è porzione, è stato edificato su area originalmente interessata da uso civico di pascolo, legnatico e semina. Tale gravame è stato liquidato, a cura della soc. srl, con determina Comune di Ardea - 3° Area - Ufficio Usi Civici, n. 303 del 12.06.2008 - Reg. gen. n. 1278 del 13.06.08

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con: struttura portate in elevazione in c.a., solai piani e di copertura a terrazzo in laterocemento, tamponature con blocchi in laterizio, prospetti esterni con paramento ad intonaco tinteggiato, vano scala con portone ingresso in profilati metallici verniciati, pavimento androne e pianerottolo in piastrelle di gres tipo monocotto, rivestimento gradini scala in marmo, impianto di ascensore non funzionante.

L'abitazione presenta il seguente stato di rifinitura: intonaci de tipo civile tinteggiati, pavimenti in piastrelle di gres tipo monocotto, rivestimenti bagno e angolo cottura in piastrelle di gres ceramico, porte interne in legno tamburato, portoncino ingresso tipo blindato, infissi finestre in profilati in p.v.c, finitura finto legno, con vetri camera isolanti, avvolgibili esterni in pvc, impianto elettrico, impianto idrico con rete di distribuzione acqua calda e fredda, servizio igienico con apparecchiature sanitarie corredate di rubinetteria. Impianto di riscaldamento autonomo, dichiarato dalla proprietaria esegutata non funzionante.

Stato di manutenzione e conservazione: buono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2012	Fiscale/	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 27/07/2012		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 dallo scrivente in data 01/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/09/2008
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.000.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/09/2024
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di Intesa Sanpaolo SpA
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di edificio

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente in data 30.11.2024 ha effettuato richiesta di accesso agli atti della pratica edilizia n. 08/06 relativa alla realizzazione dell'edificio.. Successivamente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea ed ha preso atto della irreperibilità della pratica edilizia richiesta. In data 16.01.2025 ha ricevuto, dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, la comunicazione prot. 3511/2025 attestante la irreperibilità della pratica edilizia n. 08/06. Successivamente ha potuto acquisire, presso lo studio tecnico di un professionista di Ardea, copia del progetto e le permesso di costruire della pratica edilizia n. 08/06.

Da tale documentazione si è potuto constatare che l'edificio, di cui è porzione l'appartamento interessato dalla procedura, è stato realizzato con: pratica edilizia n° 8/2006 prot. 579 del 03.01.2006, intestata al sig. Amministratore soc. permesso di costruire n. 12 E 09 del 23.03.2009.

In base alla planimetria di progetto autorizzata, l'appartamento presenta lievi difformità distributive interne, che possono essere regolarizzate in base alla normativa urbanistica esistente.

Non esiste certificato di agibilità.

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

Come da dichiarazione dell'esecutata l'edificio è privo di regolamento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

- a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, considerando un normale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.
- b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, rilevati dalle primarie agenzie immobiliari, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione e del grado di commercializzazione. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, in sintonia con le norme innanzi descritte, si terrà conto dell'intera superficie lorda.

In relazione alla tipologia costruttiva degli immobili, la stima viene effettuata a valore di mercato della unità immobiliare, con applicazione delle seguenti quotazioni unitarie: Locazione euro 8,50/mq - Vendita euro 2.100,00 /mq - .

DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO UNICO

1° METODO

Affitto mese = mq 48,38 x 8,5 = € 411,23 in c.t. 400,00

Affitto annuo = 400,00 x 12 = € 4.800,00 - Spese annue presunte 30%

Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %

• Determinazione valore

Reddito lordo = 4.800,00 - spese annue 30 % = 1.440,00

Reddito netto 4.800,00 - 1.440,00 = 3.360,00

Valore = € 3.360,00 : 0,03 = € 112.000,00

2° METODO

• Superficie totale lorda vendibile = mq. 48,38

- Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 2.100,00
- VALORE = 48,38 x €/mq 2.100,00 = € 101.598,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:
€ (112.000,00 + 101.598,00) : 2 = € 106.799,00

Detrazioni: Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, 10% del valore di stima = 10.679,90

106.799,00 - 10.679,90 = € 96.119,10

VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA

Euro 96.119,10 - **In cifra tonda euro 96.000,00 (novantaseimila/00) -**

^^^^^^

FORMAZIONE LOTTO

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, Via del Pinguino n° 3, piano primo, int. 8, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Superficie convenzionale mq 48,38. Riportato nel NCEU, comune censuario di Ardea, foglio 53 particella 5553 sub 508, cat. A/2, Cl. 3, vani 3, mq 48,00, rendita euro 402,84. Confinante con: Vano scala condominiale, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri.

Ubicato in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Occupato dall'esecutata e dalla propria figlia maggiorenne.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA: euro 96.000,00 (novantaseimila/00) -

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. 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 14/02/2025

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

Geom. Michele Casadonte

ALLEGATI:

01 - VERBALE DI ACCESSO CONGIUNTO

02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

03 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

04 - PLANIMETRIE STATO ATTUALE

05 - TITOLO DI PROPRIETA'

06 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Velletri, li 14/02/2025

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

Geom. Casadonte Michele

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, Via del Pinguino n° 3, piano primo, int. 8, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Superficie convenzionale mq 48,38. Riportato nel NCEU, comune censuario di Ardea, foglio 53 particella 5553 sub 508, cat. A/2, Cl. 3, vani 3, mq 48,00, rendita euro 402,84. Confinante con: Vano scala condominiale, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri.

Ubicato in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Occupato dall'esecutata e dalla propria figlia maggiorenne.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA: euro 96.000,00 (novantaseimila/00) -

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 358/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via del Pinguino n° 3, interno 8, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie convenzionale	48,38 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presente uno stato conservativo normale		
Descrizione:	Appartamento sito in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, Via del Pinguino n° 3, piano primo, int. 8, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. Superficie convenzionale mq 48,38. Riportato nel NCEU, comune censuario di Ardea, foglio 53 particella 5553 sub 508, cat. A/2, Cl. 3, vani 3, mq 48,00, rendita euro 402,84. Confinante con: Vano scala condominiale, abitazioni int. 7 e int. 9, distacco su particella 5308, salvo altri. Ubicato in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi. Occupato dall'esecutata e dalla propria figlia maggiorenne. VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA: euro 96.000,00 (novantaseimila/00) - Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. 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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		