

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
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	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

In data 26/10/2022, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del sagittario n.24

DESCRIZIONE

Trattasi di villino in edificio quadrifamiliare, sito in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico 24 di via del sagittario.

Da l cancello ci si immette in una corte esclusiva, sulla quale insite la porzione dell'immobile in oggetto.

L'appartamento è disposto su due livelli. Al piano terra vi sono una tettoia (dalla quale si accede alla cucina), un portico (che ha un accesso esterno per il soggiorno), cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. Al piano primo, cui si accede da una scala interna, due camere, disimpegno, un bagno ed un terrazzo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del sagittario n.24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda certificazione notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis **** e la relazione preliminare dell'avv. **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

il bene in oggetto confina con gli immobili di cui al F. 56 part.4656 sub 1, sub 2, sub 3, F.56 part. 4905, via del saggittario salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	105,20 mq	1	105,20 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	1
Veranda	30,30 mq	30,30 mq	0,95	28,79 mq	2,40 m	T
Giardino	176,00 mq	176,00 mq	0,18	31,68 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				167,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4656, Sub. 4 Categoria F3 Graffato 8
Dal 22/04/2003 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 56, Part. 4656, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Piano T-1 Graffato 8
Dal 29/12/2003 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4656, Sub. 4 Categoria F3 Graffato 8
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4656, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 787,60 Piano T-1

		Graffato 8
Dal 09/11/2015 al 17/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4656, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 787,60 Piano T-1 Graffato 8
Dal 17/03/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4656, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.102,64 Piano T-1

i titolari corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	4656	501		A7	4	5	108 mq	1102,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

la attuale planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ma non corrisponde a quanto indicato sui grafici della Concessione Edilizia forniti al CTU.

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai soggetti eseguiti

STATO CONSERVATIVO

l'immobile si trova in buone condizioni



PARTI COMUNI

sono parti comuni: il pozzo per irrigare; il condotto fognario; l'impianto di adduzione dell'energia elettrica e telefono fino alla diramazione dei singoli villini; il contatore ENEL condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta la relazione tecnica allegata alla Concessione pertanto è possibile descrivere solo le situazioni visibili ad occhio nudo

Esposizione: Nord-ovest

Altezza 2,70

Copertura: a falde

Manto di copertura: manto di tegole

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: legno tinteggiato

Scale: in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico

Terreno esclusivo: corte a giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata



STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai soggetti eseguiti



PROVENIENZE VENTENNALI



Si veda certificazione notarile redatta dalla dott.ssa **** Omissis **** e la relazione preliminare dell'avv. **** Omissis ****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si vedano certificazione notarile redatta dalla **** Omissis **** e relazione preliminare redatta dall'**** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.168-/2002 e successiva VARIANTE ALLA C.E. 168/2002 N.430/2002

A seguito di accesso agli atti eseguito, il comune di Ardea ha fornito al CTU esclusivamente i grafici della concessione n.430 in Variante senza alcuna documentazione a corredo (relazione tecnica, etc) e non sono stati rilasciati quelli della successiva C.E. in variante.



L'immobile al momento del sopralluogo risultava conforme solo parzialmente al grafico della C.E. del 2002. le difformità rilevate consistono in:

Piano terra: Esterno: è stata chiusa ed ampliata la tettoia che collegava l'edificio al confine; la superficie che ne è derivata è stata trasformata parte in ripostiglio e parte in ambiente cucina. Davanti al nuovo ambiente destinato alla cucina è stata realizzata una tettoia dalla quale oggi si accede; sul fronte laterale, a fianco al vano porta del soggiorno che si apre sul giardino, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in adiacenza al fabbricato. Interno: è stata modificata la disposizione interna con la demolizione delle tramezzature che individuavano una camera e un piccolo ripostiglio. L'ambiente originario è stato trasformato in un unico ambiente soggiorno.

Piano primo: nei grafici assentiti il piano primo consiste in tre ambienti più un terrazzo. Questi ambienti hanno sul grafico la seguente destinazione: camera guardaroba, locale cassoni e bagno. In realtà allo stato di fatto la destinazione degli ambienti è quella residenziale in quanto vi è la camera da letto, ripostiglio/guardaroba.

Il CTU ritiene che gli abusi relativi agli ampliamenti non siano sanabili in quanto oltre alle autorizzazioni previste, ed ai rilasci dei NO per i vincoli, nel caso degli ampliamenti, la tipologia degli abusi richiede anche l'autorizzazione del Genio Civile in quanto manufatti realizzati in adiacenza al fabbricato e di superficie superiore a quella indicata nella tabella degli interventi non soggetti ad autorizzazione.



Pertanto il CTU applicherà una riduzione pari al 30% al valore di stima Detto valore è stato individuato valutando sia la spesa per demolizione dei manufatti in ampliamento che la spesa per l'adeguamento degli impianti per il ripristino dell'angolo cottura.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I millesimi condominiali attribuiti al bene in oggetto sono pari a 270.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

il bene formerà un unico lotto

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del sagittario n.24
Trattasi di villino in edificio quadrifamiliare, sito in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico 24 di via del sagittario. Da l cancello ci si immette in una corte esclusiva, sulla quale insiste la porzione dell'immobile in oggetto. L'appartamento è disposto su due livelli. Al piano terra vi sono una tettoia (dalla quale si accede alla cucina), un portico (che ha un accesso esterno per il soggiorno), cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. Al piano primo, cui si accede da una scala interna, due camere, disimpegno, un bagno ed un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4656, Sub. 501, Categoria A7
Valore di stima del bene: € 158.259,15
In virtù di quanto indicato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica il CTU applica una riduzione pari al 30% sul valore di mercato.
La valutazione che si è ritenuta più congrua è quella di € 1.350,00/mq; applicando la riduzione del 30% si ottiene una valutazione pari ad € 945,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - via del sagittario n.24	167,47 mq	945,00 €/mq	€ 158.259,15	100,00%	€ 158.259,15
Valore di stima:					€ 158.259,15



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

come specificato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica CTU applicherà una riduzione pari al 30% al valore di stima. Detto valore è stato individuato valutando sia la spesa per demolizione dei manufatti in ampliamento che la spesa per l'adeguamento degli impianti.

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 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rge 369-22_Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - RGE 369-22_storica F_56_p_4656_sub 501
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - RGE 369-22_storica F_56_p_4656_sub4-8 graffati
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE 369-22_elaborato planimetrico impianto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE 369-22_elaborato planimetrico attuale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE 369-22_planimetria di impianto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE 369-22_planimetria catastale attuale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RGE 369-22_CE 168 E 2002
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RGR 369-22_ CE in VARIANTE CE 168 E 02
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - RGE 369-22_documentazione rilasciata dal Comune di Ardea
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_Istanza di accesso agli atti Comune Ardea
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_rilievo del CTU come da CE 168-2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_rilievo del CTU come da accatastamento di impianto

- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_ rilievo del CTU come da stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_Quote millesimale beni comuni
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 369-22_Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - RGE 369-22_Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del sagittario n.24
Trattasi di villino in edificio quadrifamiliare, sito in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico 24 di via del sagittario. Da l cancello ci si immette in una corte esclusiva, sulla quale insite la porzione dell'immobile in oggetto. L'appartamento è disposto su due livelli. Al piano terra vi sono una tettoia (dalla quale si accede alla cucina), un portico (che ha un accesso esterno per il soggiorno), cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. Al piano primo, cui si accede da una scala interna, due camere, disimpegno, un bagno ed un terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4656, Sub. 501, Categoria A7
Destinazione urbanistica: nulla



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via del sagittario n.24		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4656, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	167,47 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in buone condizioni		
Descrizione:	Trattasi di villino in edificio quadrifamiliare, sito in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico 24 di via del sagittario. Da l cancello ci si immette in una corte esclusiva, sulla quale insite la porzione dell'immobile in oggetto. L'appartamento è disposto su due livelli. Al piano terra vi sono una tettoia (dalla quale si accede alla cucina), un portico (che ha un accesso esterno per il soggiorno), cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. Al piano primo, cui si accede da una scala interna, due camere, disimpegno, un bagno ed un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai soggetti eseguiti		

