

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Berardi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E.

promossa da

*****Srl

Codice fiscale: 14978561000
via Curtatone 3
00185 - Roma (Rm)

contro

Codice fiscale:*****
*****strasse n.ro 11
65232 - Taunusstein

Codice fiscale: *****
*****strasse n.ro 11
65232 - Taunusstein



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>3</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>6</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>7</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>9</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>9</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>11</u>

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Berardi Andrea, con studio in Via Jacopo da Lentini, 9 - 00071 - Pomezia (RM), email berardi.an@tiscali.it, PEC a.berardi@epap.conafpec.it, Tel. 337 762020, Fax 178 2268296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, piano T e 1°

Porzione di villino plurifamiliare che si articola su due piani e si compone al piano terra di soggiorno-pranzo, cucinotto, camera e bagno oltre a veranda e corte esclusiva con accesso carrabile; al piano primo, connesso mediante una scala interna, si trovano due locali di servizio, un bagno ed una terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, piano T e 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità confina, in senso orario, per un lato con detta via, per due lati con l'unità avente accesso dal civico 9 ed individuata dai subalterni catastali 2 ed 8, ed infine con l'unità avente accesso dal civico 13 individuata dai subalterni catastali 4 e 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,44 mq	47,91 mq	1	47,91 mq	2,80 m	T
area scoperta	99,09 mq	102,13 mq	0,10	10,21 mq	0,00 m	T
Veranda	12,88 mq	14,45 mq	0,66	9,54 mq	2,80 m	T
Locali di servizio	42,13 mq	45,76 mq	0,50	22,88 mq	2,50 m	1
Terrazza	11,12 mq	13,27 mq	0,25	3,32 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				93,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1996 al 15/10/1997	# *****#	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 1590 Categoria F3
Dal 15/10/1997 al 11/03/2011	*****#	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 1590, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1 Graffato 9
Dal 11/03/2011 al 06/01/2025	# ***** nata in ROMANIA (EE) il 25/10/1972***** proprietaria per 1/2 e ***** nato in ROMANIA (EE) il 10/06/1971 proprietario per 1/2#	Catasto Fabbricati Fig. 57, Part. 1590, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 639,12 Piano T-1 Graffato 9
Dal 28/03/2018 al 06/01/2025	# LA VILLETTA 88 - SRL con sede in ROMA (RM)#	Catasto Terreni Fig. 57, Part. 215 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1185 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,37

Immobile che, alla data d'inizio delle operazioni peritali, era ancora esistente anche al Catasto dei Terreni a causa del mancato aggiornamento e raccordo con i dati del catasto dei fabbricati per ineseguita lavorazione della pratica di accatastamento da parte degli uffici catastali. Si è resa quindi necessaria la presentazione di una idonea pratica che il catasto ha evaso il 07/02/2025

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1590	3		A7	2	5,5	106 mq	639,12 €	T-1	sub.9

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è sufficiente ed è collegato alla normale usura nel tempo.

PARTI COMUNI

L'unità ha il pozzo in comune con le altre cinque unità del complesso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato esafamiliare a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ovest- sud-ovest. Le fondazioni sono probabilmente su plinti mentre le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in laterizio a cassa; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino, i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio, la copertura è a terrazza a tetto a due falde con manto di tegole. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato ovvero ceramica monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane dello stesso materiale. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato. La scala interna è in pietra naturale. Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt, l'impianto di riscaldamento è autonomo a GPL con bombolone, l'impianto telefonia/dati è allacciato alla rete via doppino in rame (fibra ottica assente) L'impianto di allarme è assente. L'area scoperta è destinata a giardino e parcheggio grazie all'accesso carrabile; il parcheggio è anche possibile in spazi pubblici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato saltuariamente dagli esecutati che attualmente risiedono all'estero; per questi motivi l'immobile è da considerarsi come libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
Dal		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/02/1998 al 11/03/2011	# ***** nata a Roma il 19/05/1974 per i diritti di 1/1 di piena proprietà# Codice Fiscale/P.IVA: ZMPLSN74E59H501U	Antonio OLIVA Notaio in Roma	05/02/1998	7160	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	03/03/1998		4119
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2011 al 06/01/2025	# ***** nata in Romania il 25/10/1972 proprietà per 1/2 e ***** nato in Romania il 10/06/1971 proprietà per 1/2 # Codice Fiscale/P.IVA:*****	Notaio Enzo Riccardi D'Adamo in Ardea	11/03/2011	50652	18751
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	14/03/2011		7924
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto mutuo
Iscritto a Roma2 il 14/03/2011
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 2423
Quota: 1/1
Importo: € 415.001,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro ***** e *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.500,76
Spese: € 207.500,24
Percentuale interessi: 2,408 %
Rogante: Enzo Riccardi D'Adamo
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 50653
N° raccolta: 12752

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Roma2 il 23/09/2024
Reg. gen. 50435 - Reg. part. 37069
Quota: 100%
A favore di *****Srl
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il sedime sul quale insiste il manufatto è ricompreso nel PRG del Comune di Ardea nella sottozona B6 che "17. riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare". 18. in questa sottozona si applica l'intervento diretto . a) indice di fabbricabilità territoriale n, It=0,40mc/mq; b) indice di fabbricabilità fondiario, If=0,60mc/mq; c) altezza massima H=7,50ml."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità è parte di maggior consistenza edificata in forza della concessione edilizia n.323/1991 del 20 novembre 1991 protocollo 843; in proposito si deve lamentare che l'accesso agli atti del Comune di Ardea -Archivio delle pratiche edilizie- non ha dato esiti risolutivi. Infatti parti fondamentali del medesimo fascicolo risultano irreperibili. Al contempo si segnala che per modifiche effettuate senza adeguato titolo (aumento dell'altezza e realizzazione di un bagno al primo piano) è stata rilasciata il 10 ottobre 2003 la concessione in sanatoria n.ro 2836/724. In data 18 novembre 2010 il comune di Ardea ha rilasciato l'attestazione n.231 di avvenuta maturazione del silenzio assenso sulla domanda di agibilità prot. 26987 del 10 giugno 2009.

L'esame delle tavole grafiche del progetto allegato alla domanda in sanatoria e successivamente licenziato (come sopra riportato) non ha evidenziato superfetazioni o modifiche ad eccezione di quanto segue:1) i locali situati al primo piano sono utilizzati come abitazione e non come locali di servizio (locale cassoni e stenditoio); tuttavia, poiché le superfici licenziate ed i volumi sembrano rispettare le tavole progettuali si ritiene corretto procedere alla valutazione di dette superfici basandosi sulla destinazione originaria. 2) al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio evidenziato nella documentazione fotografica. Il valore stimato verrà decurtato di 1.000€ pari alla somma necessaria per la rimessa in pristino dei luoghi

In data 24 febbraio 2025 il Comune di Ardea ha comunicato l'irreperibilità della pratica C.E.323/91.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito formalmente o informalmente; l'unico bene comune è il pozzo per la fornitura dell'acqua la cui spesa è ripartita in maniera informale fra i proprietari delle sei unità .

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 comfort, 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. L'interrogazione del portale OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relativa al comune di Ardea fascia/zona: suburbana/COLLE ROMITO (VIALE CORONA AUSTRALE) Codice di zona: E5 Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: Residenziale restituisce una forchetta di valori compresa fra i 1200 ed i 1750€/mq. Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita dei principali portali immobiliari che hanno fornito idonei valori comparabili per immobili molto vicini a quello esaminato e di medesima tipologia e consistenza.

1) <https://www.idealista.it/immobile/31860931/> Villetta a schiera in vendita in via della Vergine, 19 a 169.000€ per 120 m²;

2) <https://www.casa.it/immobili/50674388/> villetta (porzione di bifamiliare) in via Corona Boreale 150 a €149.000 per 80 m²;

3) <https://www.immobiliare.it/annunci/117385639/?> villetta unifamiliare in via Attilio Regolo 7 a 145.000€ per 120 m²

Lo scrivente, esaminato il mercato locale nel suo insieme e anche in maniera puntuale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha ritenuto congruo un valore tecnico unitario di 1420€/m² ed ha ritenuto opportuno formare un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, da cielo a terra (piano terra e primo) consistente nella porzione di un villino a schiera, L'unità si articola su due piani e si compone al piano terra di soggiorno-pranzo, cucinotto, camera e bagno oltre a veranda e corte esclusiva con accesso carrabile; al piano primo, connesso mediante una scala interna si trovano due locali di servizio, un bagno ed una terrazza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 215, Porz. parte, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1590, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub.9

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

Valore di stima del bene: € 133.281,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, piano T e 1°	93,86 mq	1.420,00 €/mq	€ 133.281,20	100,00%	€ 133.281,20
				Valore di stima:	€ 133.281,20

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.

Pomezia, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Berardi Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, da cielo a terra (piano terra e primo) consistente nella porzione di un villino a schiera, L'unità si articola su due piani e si compone al piano terra di soggiorno-pranzo, cucinotto, camera e bagno oltre a veranda e corte esclusiva con accesso carrabile; al piano primo, connesso mediante una scala interna si trovano due locali di servizio, un bagno ed una terrazza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 215, Porz. parte, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1590, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub.9

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

- Valore di stima del bene: € 133.281,20



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta					
Ubicazione:	Ardea (RM) - via della Vergine n.11, interno 2, piano T e 1°P				
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Quota</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Superficie</td> <td>93,86 mq</td> </tr> </table>	Quota	1/1	Superficie	93,86 mq
Quota	1/1				
Superficie	93,86 mq				
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fig. 57, Part. 215, Porz. parte, Qualità Pascolo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 57, Part. 1590, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub.9				
Stato conservativo:	lo stato di conservazione è sufficiente ed è collegato alla normale usura nel tempo.				
Descrizione:	porzione di villino plurifamiliare che si articola su due piani e si compone al piano terra di soggiorno-pranzo, cucinotto, camera e bagno oltre a veranda e corte esclusiva con accesso carrabile; al piano primo, connesso mediante una scala interna si trovano due locali di servizio, un bagno ed una terrazza.				
Vendita soggetta a IVA:	NO				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	Libero				



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto mutuo
Iscritto a Roma2 il 14/03/2011
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 2423
Quota: 1/1
Importo: € 415.001,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.500,76
Spese: € 207.500,24
Percentuale interessi: 2,408 %
Rogante: Enzo Riccardi D'Adamo
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 50653
N° raccolta: 12752

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Roma2 il 23/09/2024
Reg. gen. 50435 - Reg. part. 37069
Quota: 100%
A favore di *****Srl
Formalità a carico della procedura

