

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 377/2024 del R.G.E.
promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 377/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



In data 14/02/2025, la sottoscritta Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00071 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 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 a Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al primo piano e composto da un salone con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo ed annessa corte pertinenziale al piano terra. La zona è prevalentemente residenziale con possibilità di parcheggio e non distante dai servizi principali (esercizi commerciali, studio medico).

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** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile è costituito da:

R

I coniugi in separazione dei beni, acquistano in comune e pro indiviso la quota del 5% (cinque per cento) della piena proprietà del bene

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,50 mq	54,25 mq	1	54,25 mq	2,70 m	1
Terrazza	119,00 mq	119,00 mq	0,15	17,85 mq	0,00 m	1
Giardino	66,78 mq	66,78 mq	0,18	12,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esclusiva è coperta per una superficie di circa 20 mq. da una tettoia



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	5518	4		A7	3	3,5 vani	53 mq	469,98 €	1	part.5518 sub 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terrazzo, che costituisce il solaio di copertura delle unità al piano terra è stato realizzato con il parapetto a filo solaio e non arretrato rispetto alla falda di raccordo in tegole, risultando così largo, circonda l'appartamento sui quattro lati mentre nella planimetria depositata risulta correre su due lati. E' necessario quindi depositare una planimetria aggiornata per "Corretta rappresentazione Grafica" dell'unità immobiliare in oggetto. Catastalmente l'immobile risulta al civico 69, attualmente cambiato con il civico 111

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione e manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli Usi Civici di pascolo, legnatico e semine gravanti sull'appezzamento di terreno sono stati affrancati come da Determina Dirigenziale n° 85/06 del 02/03/06 prot. 1428 del 02/03/06 Reg. gen. n°412 del 06/03/06, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 7 /03/2006 al n° 1213 serie 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un edificio realizzato nel 2006. La costruzione, costituita da due piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato poggiante su plinti collegati da cordolo. La copertura è a terrazza praticabile per il piano terra e a tetto a due falde per il piano primo. Il solaio intermedio è a struttura mista in latero cemento e le pareti esterne sono rivestite in cortina. Il bene ha accesso esclusivo, protetto da un cancello in ferro, da cui si accede alla corte di proprietà. L'appartamento è composto da due camere, soggiorno - pranzo con angolo cottura e un bagno. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane di protezione in metallo; quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono rivestiti in mattonelle di ceramica. Il terrazzo che corre sui quattro lati dell'appartamento ha pavimentazione in gres e parapetto in muratura rifinito

con protezione in travertino come i gradini della scala di accesso all'unità immobiliare. Quest'ultima ha ringhiere di protezione e mancorrenti in ferro su due lati. L'appartamento ha una corte esclusiva pavimentata di cui una porzione di circa 20 mq coperta da una tettoia con manto di protezione in tegole di laterizio. L'immobile è allacciato alle reti comunali idrica e fognaria, ha riscaldamento autonomo alimentato da GPL fornito in bombole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occ

PROVENIENZE

Periodo	Atti		
Dal 06/06/1990 al 12/04/2006	Atto di Compravendita		
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	06/06/1990	58784	
	Trascrizione		
	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	27/06/1990	25728	18059
Dal 12/04/2006 al 30/01/2012	Registrazione		
	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di Compravendita		
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	12/04/2006	20317	13054
Dal 30/01/2012 al	Trascrizione		
	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	15/04/2006	23782	13226
	Registrazione		
	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di Compravendita			

09/05/2025	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				57	4454
				e	
				Reg. gen.	Reg. part.
				18	3901
				ne	
				Reg. N°	Vol. N°

Per quanto rig

- Sussist
pignora
- La situ
invaria
- La situ

Si evidenzia ch
1795) è perven
Si segnala Atto
in Aprilia (LT)
in piena propri

FORMALITÀ

Dalle visure ip
risultate le seg

Iscrizioni

- **Ipotec**
Iscritto
Reg. ge
Import
A favor
Contro
Formal
Capitale: € 160.000,00

di trascrizione del

el pignoramento risulta

o Foglio mapp. 5518 sub 4 (ex
app. 1795.
03 Notaio Ricci Fabio con sede
i Ardea, per la quota dell'intero
I & GI Costruzioni

giornate al 11/10/2024, sono

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 11/10/2024

Reg. ge

A favor

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ricade, secondo il PRG vigente in Comune di Ardea, nella Zona B Completamento, Sottozona B5. E' normata dall'articolo 21 comma 5 delle Norme Tecniche di attuazione. Secondo il PTPR rientra nella categoria del Paesaggio degli insediamenti Urbani.

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'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito della demolizione di un manufatto esistente e sanato con Concessione in Sanatoria n° 3605/06 del 23/03/2006. Per la sua costruzione è stato rilasciato il Permesso a Costruire n° 110E09 del 01/12/2009 (pratica edilizia 102/06).

E' stata protocollata la Comunicazione di ultimazione dei lavori al n° 54109 del 17/11/2010 (non reperita nella pratica edilizia); la domanda di agibilità è stata protocollata al n° 57186 il 02/12/2010 (non reperita nella pratica edilizia).

Gli usi Civici sono stati affrancati come da Determina Comunale n° 85/06 del 02/03/2006

Il progetto allegato al Permesso a Costruire n° 110E09 del 01/12/2009 riporta una finitura del bordo del solaio di copertura del piano primo a tegole. Allo stato di fatto la realizzazione della copertura del piano terra (pavimento della terrazza del piano primo) risulta finita direttamente con il parapetto di protezione del terrazzo, questo determina la maggiore superficie di calpestio dello stesso che quindi circonda l'appartamento su tutti e quattro i lati invece che due, come mostrati nel grafico e nella planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 1
 Appartamento sito al primo piano e composto di un salone con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo ed annessa corte pertinenziale al piano terra. La zona è prevalentemente residenziale con possibilità di parcheggio e non distante dai servizi principali (esercizi commerciali, studio medico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5518, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part. 5518 sub 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 127.610,04

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato del bene posto in vendita. Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato, anche definito Metodo Comparativo. Tale metodo si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare. Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione. Al valore finale si applicherà una decurtazione dello 0,5% per la regolarizzazione catastale della planimetria depositata.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate nel settore, per beni immobili con caratteristiche similari, è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. 1.150,00 e €/mq. 1.800,00. Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a €/mq. 1.475,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a
 $€ 1.475,00 \times 84,12 = € 124.077,00$.

Secondo la banca dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2024 per la fascia suburbana Marina di Ardea, il valore varia tra €/mq. 1.300,00 e €/mq. 1.850,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.575,00; pertanto il valore di mercato secondo la banca dati dell'OMI è pari a $€ 1.575,00 \times 84,12 = € 132.489,00$

Facendo la media tra i due valori avremo $€ (124.077 + 132.489,00) : 2 = € 128.283,00$.

Decurtando la somma di € 650,00 pari allo 0,5% circa per la regolarizzazione catastale, avremo un valore di € 127.633.

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 1.517,27 che si arrotonda a € 1.517,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 1	84,12 mq	1.517,00 €/mq	€ 127.610,04	100,00%	€ 127.610,04
Valore di stima:					€ 127.610,04



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 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso negativo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mappa Foglio 53 mapp. 5518
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Permesso a costruire in sanatoria
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Permesso a Costruire 110E09
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Estratto del grafico progettuale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Determina affrancazione usi civici
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 1
Appartamento sito al primo piano e composto di un salone con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo ed annessa corte pertinenziale al piano terra. La zona è prevalentemente residenziale con possibilità di parcheggio e non distante dai servizi principali (esercizi commerciali, studio medico).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5518, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part. 5518 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di valutazione ricade, secondo il PRG vigente in Comune di Ardea, nella Zona B Completamento, Sottozona B5. E' normata dall'articolo 21 comma 5 delle Norme Tecniche di attuazione. Secondo il PTPR rientra nella categoria del Paesaggio degli insediamenti Urbani.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 377/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Ermellini 111, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5518, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part.5518 sub 1	Superficie	84,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	Appartamento sito al primo piano e composto di un salone con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo ed annessa corte pertinenziale al piano terra. La zona è prevalentemente residenziale con possibilità di parcheggio e non distante dai servizi principali (esercizi commerciali, studio medico).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. Cammertoni Alessandrdo.		



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 11/10/2024

Reg. gen. 54370 - Reg. part. 39844

A favo

Contr

