

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 .....                                              | 4  |
| Stato conservativo .....                                          | 5  |
| Parti Comuni .....                                                | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 5  |
| Stato di occupazione .....                                        | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 5  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 5  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 6  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 6  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 6  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 7  |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 8  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 9  |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 9  |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E. .... | 10 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 290.000,00</b> .....       | 10 |

All'udienza del 06/04/2023, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pavia n.160 (già 102)

Appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato senza ascensore di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra, attualmente composto da: - piano secondo con ingresso, soggiorno con balcone a livello, cucina con balcone a livello che però non compare sulla planimetria catastale al pari della tettoia sopra di esso, due disimpegni, bagno ed una camera da letto con bagno interno, oltre la scala interna di accesso per il piano superiore; - piano terzo con soggiorno con terrazzo a livello, una camera da letto, disimpegno, un'altra camera da letto con terrazzo a livello, bagno. E' presente una tettoia su una porzione di terrazzo che non compare nella planimetria catastale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pavia n.160 (già 102)

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta, in quanto non copre il ventennio.

#### TITOLARITÀ

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)

## CONFINI

Parti esterne comuni, particelle 421, 1179, 1435, via Pavia, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 110,44 mq        | 131,43 mq        | 1            | 131,43 mq                | 2,85 m  | 2     |
| Balcone scoperto                      | 31,22 mq         | 31,22 mq         | 0,25         | 7,80 mq                  | 0,00 m  | 2     |
| Abitazione                            | 60,98 mq         | 78,23 mq         | 1            | 78,23 mq                 | 2,68 m  | 3     |
| Terrazza                              | 56,83 mq         | 56,83 mq         | 0,35         | 19,89 mq                 | 0,00 m  | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 237,35 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 237,35 mq                |         |       |

Le misurazioni devono essere considerate con le dovute tolleranze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 49     | 1340  | 4    |                     | A2        | 4      | 10          | 232 mq               | 1471,9 € | 2+3   |          |

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, in quanto al piano secondo non risulta graficizzato il balcone a livello della cucina al pari della tettoia sopra di esso, mentre al piano terzo è presente una tettoia su una porzione di terrazzo che non compare nella planimetria catastale; sempre al piano terzo, allo sbocco delle scale interne di collegamento con il piano inferiore, sulla planimetria catastale compare scritto soggiorno/k., mentre sui luoghi la cucina non risulta essere presente; è presente un piccolo ripostiglio nel sottoscala adiacente al bagno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.

## PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante spazi e viabilità comuni anche alle altre unità immobiliari del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Delegato riporta che il bene oggetto di pignoramento fa parte del demanio collettivo di uso civico del comune di Ardea.

Non è stato possibile accertare se la situazione sia cambiata con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto risulta irreperibile all'U.T.C. del Comune di Ardea. (Vedi allegati).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Nord-Est-Sud-Ovest

Altezza interna: ml 2,70 piano secondo, ml 2,85 piano terzo

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e top cucina

Pavimentazione interna: in mattonelle

Infissi: in pvc con serrande in plastica

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti sotto traccia; l'esecutato riporta che l'adduzione idrica proviene da pozzo privato che serve anche le altre unità immobiliari, al pari del sistema fognante privato e della fornitura del gas che avviene con bombolone a gpl (vedere verbale di sopralluogo).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la moglie e due figli, come riportato nel verbale di accesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Michela Del Monaco.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 03/05/2013  
Reg. gen. 18531 - Reg. part. 2516  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 13/03/2023  
Reg. gen. 13747 - Reg. part. 9099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato nella Zona E del vigente PRG del Comune di Ardea.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta assentito con Permesso di Costruire in Sanatoria n.5856/2011 del 12/01/2011.

Non è stato possibile visionare la documentazione del Permesso sopra indicato, in quanto la pratica di condono edilizio originariamente intestata alla precedente proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta reperibile negli archivi dell'area urbanistica del Comune di Ardea, come risulta dalla Comunicazione prot. 72822 del 22/09/2023 rilasciata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune.

Pertanto, l'unica verifica che può essere fatta ad oggi, in queste condizioni, in merito alla regolarità edilizia, è il riscontro dello stato dei luoghi con la planimetria catastale che risulta essere stata depositata in data 16/04/2008 e cioè prima del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

La stima tiene conto di queste considerazioni, ma si ribadisce che, vista l'irreperibilità della pratica edilizia, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dal Comune di Ardea.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva presenta caratteristiche condominiali, per il quale però non sono state reperite le Quote millesimali o il Regolamento di Condominio. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.



## 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 confort, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pavia n.160 (già 102)

Appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato senza ascensore di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra, attualmente composto da: - piano secondo con ingresso, soggiorno con balcone a livello, cucina con balcone a livello che però non compare sulla planimetria catastale al pari della tettoia sopra di esso, due disimpegni, bagno ed una camera da letto con bagno interno, oltre la scala interna di accesso per il piano superiore; - piano terzo con soggiorno con terrazzo a livello, una camera da letto, disimpegno, un'altra camera da letto con terrazzo a livello, bagno. E' presente una tettoia su una porzione di terrazzo che non compare nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1340, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 322.290,00

In relazione a quanto sopra riportato, al valore complessivo può essere decurtata una somma di circa 10.000,00 euro.

| Identificativo corpo                                                            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Ardea (RM) - Via Pavia<br>n.160 (già 102) | 237,35 mq                | 1.400,00 €/mq   | € 322.290,00       | 100,00%          | € 322.290,00 |
| Valore di stima:                                                                |                          |                 |                    |                  | € 322.290,00 |

Valore di stima: € 322.290,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |
| Variazione mercato                   | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 290.000,00**

Valore arrotondato, con deprezzamento del 10% per quanto riportato.

Vista l'irreperibilità della pratica edilizia, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dal Comune di Ardea.

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 18/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Favale Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura attuale al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di donazione del 21/09/2011
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile pignorato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schemi grafici di rilievo immobile pignorato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione U.T.C. Ardea
- ✓ N° 14 Altri allegati - A.P.E.





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pavia n.160 (già 102)

Appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato senza ascensore di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra, attualmente composto da: - piano secondo con ingresso, soggiorno con balcone a livello, cucina con balcone a livello che però non compare sulla planimetria catastale al pari della tettoia sopra di esso, due disimpegni, bagno ed una camera da letto con bagno interno, oltre la scala interna di accesso per il piano superiore; - piano terzo con soggiorno con terrazzo a livello, una camera da letto, disimpegno, un'altra camera da letto con terrazzo a livello, bagno. E' presente una tettoia su una porzione di terrazzo che non compare nella planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1340, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona E del vigente PRG del Comune di Ardea.

**Prezzo base d'asta: € 290.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Ardea (RM) - Via Pavia n.160 (già 102)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1340,<br>Sub. 4, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie | 237,35 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Descrizione:             | Appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato senza ascensore di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra, attualmente composto da: - piano secondo con ingresso, soggiorno con balcone a livello, cucina con balcone a livello che però non compare sulla planimetria catastale al pari della tettoia sopra di esso, due disimpegni, bagno ed una camera da letto con bagno interno, oltre la scala interna di accesso per il piano superiore; - piano terzo con soggiorno con terrazzo a livello, una camera da letto, disimpegno, un'altra camera da letto con terrazzo a livello, bagno. E' presente una tettoia su una porzione di terrazzo che non compare nella planimetria catastale. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |