

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 444/2024 del R.G.E.

contro

**** *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.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 444/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

INCARICO

In data 08/01/2025, il sottoscritto Geom. Quattrocio Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrocio@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di piccolo appartamento in villino a schiera, posto al piano terra con due aree giardino una nella zona frontale con portico d'accesso all'abitazione e l'altro sul retro, completa la proprietà un posto auto scoperto distinto con nome F4 su via Teverone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si veda relazione notarile

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile risulta confinante frontalmente con il viottolo pedonale d'accesso alle varie abitazioni da via Teverone 15; sul lato destro con altra porzione di villino facente parte della stessa particella, la 1464, dall'altro lato con la particella 2088, mentre sul retro altra porzione di villino facente parte della stessa particella, la 1464.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	terra
Posto auto scoperto	8,60 mq	8,60 mq	0,5	4,30 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				48,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,30 mq		

La superficie catastale del posto auto è di mq. 8.60 e non mq. 33 come riportato in visura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1464	501		A3	3	3 vani	44 mq	278,89 €	T	502
	54	1464	16		C6	5	8.60	8.60 mq	122,71 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale ci sono diverse difformità. Il portico risulta più grande, la stanza indicata come locale deposito è una camera da letto, nella stanza precedente a questa non è presente la finestra indicata in planimetria e per finire in quella che ad oggi è utilizzata come camera da letto è stata creata una piccola cabina armadio con accesso interno, che risulta essere un piccolo locale abusivo, creato chiudendo dalla parete esterna al muro perimetrale di confine con l'altra abitazione. Si vuole inoltre precisare che la misura nella visura catastale del posto auto che riporta come superficie mq. 33 è il valore è sbagliato, il posto auto ha una superficie di mq. 8,60.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in un buono stato conservativo, tranne il bagno che è da rifare.



PARTI COMUNI

L'accesso ad ogni abitazione avviene da un viottolo pedonale con cancello, risulta in comune con le altre unità immobiliari presenti, da esso si accede ad ogni singolo ingresso pedonale di ogni abitazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione interno 4, fa parte di una serie di villini a schiera distinti con la lettera "F", composti da piano terra e piano primo e tutti gli appartamenti hanno un accesso indipendente. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali in forati; i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è a tetto con sovrastante manto di copertura a coppi, la porzione di fabbricato in questione è tinteggiato di colore bianco, sono presenti grate ed persiane blindate. L'impianto elettrico dell'appartamento è di tipo sfilabile e regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, è presente l'impianto di riscaldamento sia per elementi radianti e termoconvettori, che per la produzione di acqua calda sanitaria. L'accesso ad ogni abitazione avviene da un viottolo pedonale con cancello comune che serve ogni singola unità immobiliare provvista di proprio accesso pedonale. Entrando dal cancello pedonale troviamo un piccolo giardino di pertinenza con portico d'accesso all'abitazione. All'interno troviamo come primo locale la cucina, da qui si accede tramite un disimpegno aperto al bagno sulla sinistra, mentre sulla destra alla zona soggiorno, a seguire l'unica camera da letto con cabina armadio e porta finestra con accesso al giardino sul retro. Completa la proprietà un posto auto scoperto posto al di fuori dell'abitazione su descritta e sito in via Teverone e distinto come "F4".



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da due persone, madre e figlio maggiorenne, che non hanno alcun grado di parentela con l'esecutato e che occupano l'immobile senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla relazione del custode giudiziario ed alla visure storiche catastali.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del comune di Ardea l'area in cui è stato realizzato il fabbricato ricade in zona B6 - zone omogenee B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 regolare, realizzato dalla società COM.CO IMMOBILIARE S.R.L.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non risulta realizzato in zona vincolata

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T
Trattasi di piccolo appartamento in villino a schiera, posto al piano terra con due aree giardino una nella zona frontale con portico d'accesso all'abitazione e l'altro sul retro, completa la proprietà un posto auto scoperto distinto con nome F4 su via Teverone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 501, Categoria A3, Graffato 502 - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 16, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 80.000,00

Valore Capitalizzazione del reddito Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 400,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 4.800,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 480,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 720,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 24,00, per spese condominiali, il 5% pari ad € 240,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.464,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 3.336,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = \frac{3.336,00}{0,035} = € 95.314,28$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 95.314,28.

Valore di mercato Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: superficie lorda pari a mq. 44,00 e netta di mq. 40,23 con altezza di ml. 2.80, il portico di mq. 15.50 e totale delle corti di mq. 50.48, più il posto auto di mq. 8.60

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato in zona Nuova California, via Teverone 15 - Marina di Ardea(RM). La stima della unità immobiliari verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione piano terra (comprensiva di corti e portico) € 1.400,00 al mq.
- posto auto scoperto €

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Abitazione piano terra € 1.400,00 x mq. 44,00 = € 61.600,00
- posto auto scoperto € 300,00 x mq. 8,60 = € 2.580,00

TOTALE € 64.180,00

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente: - Valore per capitalizzazione del reddito € 95.314,28 - Valore di mercato € 64.180,00. Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 79.747,14 => € 80.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T	48,30 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Colleferro, li 17/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrociochi Corrado

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T
Trattasi di piccolo appartamento in villino a schiera, posto al piano terra con due aree giardino una nella zona frontale con portico d'accesso all'abitazione e l'altro sul retro, completa la proprietà un posto auto scoperto distinto con nome F4 su via Teverone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 501, Categoria A3, Graffato 502 - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 16, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del comune di Ardea l'area in cui è stato realizzato il fabbricato ricade in zona B6 - zone omogenee B.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 444/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Teverone n. 15, scala F, interno 4, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 501, Categoria A3, Graffato 502 - Fg. 54, Part. 1464, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	48,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in un buono stato conservativo, tranne il bagno che è da rifare.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo appartamento in villino a schiera, posto al piano terra con due aree giardino una nella zona frontale con portico d'accesso all'abitazione e l'altro sul retro, completa la proprietà un posto auto scoperto distinto con nome F4 su via Teverone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		