
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Follaro Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 684/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 684/2015 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 348.000,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11

INCARICO

In data 07/02/2016, il sottoscritto Arch. Follaro Riccardo, con studio in Via Anagnina, 461 - 00118 - Roma (RM), email r.follaro@awn.it, PEC r.follaro@pec.archrm.it, Tel. 06 7235046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2016 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 Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani primo e secondo di un edificio plurifamiliare con annessa piccola corte al piano terra. E' così composto:

PT: piccola corte e scala esterna di accesso al piano primo;

P1: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, tre disimpegni un terrazzo e scala di accesso al piano secondo;

P2: disimpegno, tre camere ed un bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come indicato nella Relazione Preliminare redatta dall' Avvocato Antonio Tagliaferri.

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

L'immobile nell'insieme confina con proprietà [REDACTED] e suoi aventi causa, proprietà o loro aventi causa, Via Baia della Rugiada, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,00 mq	231,00 mq	1,00	231,00 mq	2,90 m	1-2
Balcone	35,00 mq	37,00 mq	0,22	8,14 mq	0,00 m	1
Cortile	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				240,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 15/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 8 Categoria A3 Graffato 11
Dal 16/01/1991 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Piano 1-2 Graffato 11
Dal 29/04/2005 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Piano 1-2 Graffato 11
Dal 21/12/2005 al 08/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 883,14 Piano 1-2 Graffato 11
Dal 09/11/2015 al 20/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 Superficie catastale 203 Rendita € 883,14 Piano 1-2 Graffato 11
Dal 21/04/2017 al 21/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 117, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 240 Rendita € 929,62 Piano T-1-2

I titolari catastali 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
	49	117	501		A3	3	10	240	929,62	T-1-2	

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento hanno consentito di identificare univocamente l'immobile.

Lo scrivente C.T.U. ha però riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale ed ha quindi provveduto alla necessaria pratica di aggiornamento (Denuncia di Variazione Catastale Prot. n. RM0200764 per l'aggiornamento della planimetria).

Pertanto l'immobile, distinto al momento del pignoramento al Foglio 49 Particella 117 Sub 8 e 11 graffato, è attualmente identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al **Foglio 49 di Ardea Particella 117 Subalterno 501** Zona Censuaria Unica Categoria Catastale A/3 Classe 3 Consistenza Vani 10 Superficie Catastale mq 240 Rendita Catastale Euro 929,62.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in normale stato di conservazione, ad eccezione di alcune finiture esterne ed interne e dell'impianto di riscaldamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'immobile si accede tramite cancelletto pedonale da Via Baia della Rugiada.

Da indagine presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata di Ardea non sono risultati presenti usi civici gravanti sull'area nella quale ricade l'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è parte integrante di un fabbricato caratterizzato da coperture a tetto, terrazzi e scale esterne di accesso al piano primo. La struttura è in muratura mista a c.a. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore beige chiaro con marcapiani marroni; gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Le parti interne dell'immobile pignorato sono caratterizzate da finiture di livello economico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta parzialmente occupato dal Sig. **** Omissis ****, il quale, insieme alla moglie, ne occupa una porzione (cucina, camera, bagno e terrazzo) in qualità di conduttore con Contratto di Locazione ad uso abitativo per anni 4+4 con decorrenza dal 5/5/2009, prima scadenza il 30/04/2013 e seconda scadenza il 30/04/2017, registrato con il n. 6853 - serie 3 presso L'Agenzia delle Entrate -

Ufficio di Roma 8 il 13/05/2009, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 7/12/2015.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enzo Ricciardi D'Adamo	27/04/1989	20878	3855
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma II	11/05/1989	11707	17041	
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****.	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/04/2005	1349	90114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma II	11/05/2005	29784	17033	
Dal 21/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Miele	21/12/2005	3535	1851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma II	23/12/2005	48781	84751	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 23/12/2005
 Reg. gen. 25039 - Reg. part. 84752
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/12/2015
Reg. gen. 34973 - Reg. part. 49235
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile pignorato ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea approvato con delibera della Giunta Regionale n. 5192 del 1 agosto 1984, in Zona E - Agricola.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato realizzato senza le necessarie autorizzazioni.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di condono prot. n. 26713/86 del 7/10/1986 e successivamente, in data 28/06/2005, è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8167.1/2005.

Al momento del sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha riscontrato delle difformità rispetto all'elaborato grafico allegato al succitato Permesso di Costruire in Santoria, nello specifico:

- è stato chiuso un balcone e al suo posto sono stati realizzati un disimpegno ed un bagno
- alcune variazioni nella distribuzione degli interni.



Le difformità interne sono sanabili previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista dall'Art. 6 del D.P.R. 380/01; l'ampliamento abusivo realizzato mediante la chiusura del balcone è sanabile solo previa demolizione dello stesso e conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi, così come raffigurati nell'elaborato grafico allegato alla Domanda di Condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nell'immobile è presente un fatiscente impianto di radiatori ed è sprovvisto di caldaia; sono presenti dei boiler per l'acqua calda sanitaria e dei condizionatori per il raffrescamento.

L'immobile non è dotato di Libretto d'Impianto.

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.

I beni pignorati si possono vendere in unico lotto, poiché costituiti da un'unica unità immobiliare (appartamento).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2
Appartamento posto ai piani primo e secondo di un edificio plurifamiliare con annessa piccola corte al piano terra. E' così composto: PT: piccola corte e scala esterna di accesso al piano primo; P1: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, tre disimpegni un terrazzo e scala di accesso al piano secondo; P2: disimpegno, tre camere ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 117, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 348.203,00.

Per la determinazione del valore normale dell'immobile pignorato, che è lo scopo dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha adottato un metodo sintetico comparativo di stima, applicando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Per definire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima lo scrivente ha preso in esame i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio comparandoli con i prezzi desunti da indagine di mercato di beni simili a quello in oggetto per tipologia, dimensioni, ubicazione, vetustà, qualità delle finiture e stato di conservazione; si è assunto così un Valore Unitario Commerciale pari a 1450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2	240,14 mq	1.450,00 €/mq	€ 348.203,00	100,00	€ 348.203,00
				Valore di stima:	€ 348.203,00
				Valore di stima arrotondato:	€ 348.000,00

Valore finale di stima: € 348.000,00

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.

Roma, li 21/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Follaro Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 02 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 03 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 04 - Documentazione urbanistica/edilizia
- ✓ Altri allegati - 05 - Copia contratto di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2
Appartamento posto ai piani primo e secondo di un edificio plurifamiliare con annessa piccola corte al piano terra. E' così composto: PT: piccola corte e scala esterna di accesso al piano primo; P1: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, tre disimpegni un terrazzo e scala di accesso al piano secondo; P2: disimpegno, tre camere ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 117, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile pignorato ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea approvato con delibera della Giunta Regionale n. 5192 del 1 agosto 1984, in Zona E - Agricola.

Prezzo base d'asta: € 348.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 684/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 348.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Baia della Rugiada, 5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 117, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	240,14 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile si presenta in normale stato di conservazione, ad eccezione di alcune finiture esterne ed interne e dell'impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani primo e secondo di un edificio plurifamiliare con annessa piccola corte al piano terra. E' così composto: PT: piccola corte e scala esterna di accesso al piano primo; P1: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, tre disimpegni un terrazzo e scala di accesso al piano secondo; P2: disimpegno, tre camere ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/12/2005
Reg. gen. 25039 - Reg. part. 84752
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/12/2015
Reg. gen. 34973 - Reg. part. 49235
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

