
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



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	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.800,00	18



INCARICO

In data 30/03/2022, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2022 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 LIRI n 16, edificio M4-----, scala -----, interno 8, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat.41.909084/Long12.51260375)

DESCRIZIONE

L'Immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato identificato con la lettera e numero M4, (3504 Tipo mappale), sito nel Comune di Ardea Località Tor San Lorenzo, Nuova California, via Liri n.16, posto al Ps1, interno 8. La zona, luogo di villeggiatura, vicino al litorale marino laziale è abitata maggiormente nel periodo estivo, ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi raggiungibili con i mezzi. L'appartamento di cui trattasi è suddiviso in soggiorno-angolo-cottura, tre camere, camera/studio, disimpegno, due bagni, vano intercapedine e giardino esclusivo a livello il cui accesso è tramite un cancello pedonale.

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 LIRI n 16, edificio M4-----, scala -----, interno 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come si evince al punto 1-2 della relazione depositata agli atti dall'Avvocato Di Benedetti Emanuele.

TITOLARITÀ



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

- [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
[redacted]
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si evince dall'Atto di compravendita del 13/09/2006 a rogito del del notaio Avv. Giovanni FLoridi che il sig. [redacted] al momento dell'acquisto dell'immobile staggito si dichiarava come stato civile libero.

CONFINI

Esso confina su due lati con la corte-giardino di pertinenza esclusiva, con l'appartamento interno 7, con via Liri, strada di lottizzazione, con terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenza	88,00 mq	102,30 mq	1,00	102,30 mq	2,75 m	S1
Cortile	98,00 mq	98,00 mq	0,10	9,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1993 al 30/01/2003	## [redacted] ## Diritto di proprietà 1/1 Costituzione del 26/05/1993 in atti dal 22/04/1996-class. e variazione n.44563/1993	Catasto Fabbricati Sez. M213, Fg. 54, Part. 887, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 557,77 Piano s1
Dal 27/02/2003 al 29/03/2005	# [redacted] # nat. [redacted] [redacted] c.f. [redacted]	Catasto Fabbricati Sez. M213, Fg. 54, Part. 887, Sub. 10



	<p>## [redacted] # E # [redacted] nata [redacted] # CF [redacted] # [redacted] # Diritto di proprietà pari ad 1/1 ATTO DEL 27/02/2003 Pubblico ufficiale Andretta Carmine sede in Roma Rep.n. 9575 registrato in data di vendita voltura 460130.1/2003 pratica n. 883294 in atti dal 24/09/2003. ----- ----- RETTIFICA PER ERRORE AL MODELLO D ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 29/03/2006 PRESENTAZIONE N.264</p>	<p>Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 557,77 Piano S1</p>
<p>Dal 30/03/2003 al 13/02/2006</p>	<p>## [redacted] # nata a [redacted] # C.F. ## [redacted] # diritto di proprietà 1/1 Denuncia per passaggi causa di morte del 30/01/2003 REG.volume 239 e n 33 registrato in data 10/06/2003 Successione ##Foglia Augusta## Voltura n. 661045/1/2003 pratica n.9544 in atti dal 08/01/2004</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. M213, Fg. 54, Part. 887, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 557,77 Piano S1</p>
<p>Dal 13/02/2006 al 05/05/2022</p>	<p>## [redacted] # C.F. ## [redacted] nato a [redacted] # diritto di proprietà 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. M213, Fg. 54, Part. 887, Sub. 10, Zc. M213 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 111 mq Rendita € 557,77 Piano S1</p>

Si segnala che nella visura storica catastale del N.C.E.U. del Comune di Ardea, l'immobile oggetto di perizia risulta ancora interessato dalla formalità con soggetti diversi a nome di [redacted] e [redacted] (Atto del 27/02/2003- Rep n. 9574 - Trascritto il 14/03/2003 al Reg.P N.7224 e Reg.G.al n.10736).

Relativamente al punto 3 della relazione dell'Avv. Di Benedetti Emanuele, si riscontra l'anomalia dell'esistenza di due differenti tipologie di visure catastali denunciate al N.C.E.U.del Comune di Ardea- intestate a diversi soggetti - una delle quali reca un ulteriore dato catastale di identificazione dell'immobile con la sezione urbana -P, foglio n. 54, particella n. 887,sub n.10, categoria catastale A/7, consistenza di 6,5 vani e rendita di €872,81,superficie 113mq, -(premessò che la sezione -P- presso il Comune di Ardea sia stata soppressa da diversi anni come riferito dai tecnici preposti dell'Agenzia delle Entrate)e l'altra visura riferita all'immobile staggito, in cui risulta identificato allo stesso foglio n.54, stessa particella n.887 e stesso sub n.10 ma con diversa categoria, classe, rendita e superficie(Cat A/3-Cl. 3- vani 6-superficie 111-Rend. €557,77). Da indagini svolte sulla situazione catastale non si è potuta ricostruire una storia certa, conosciuta che abbia potuto ingenerare tale situazione di contestuale identificazione catastale dell'immobile. Una delle ipotesi potrebbe essere stata nell'errore di aver inserito delle variazioni senza aver cambiato il sub come si dovrebbe fare nel caso di nuovi inserimenti e/o modifiche, senza aver soppresso la precedente denuncia catastale, generando così un duplicato; l'altra ipotesi potrebbe essere che l'errore sia stato generato dalle differenti fasi di lavorazione di ufficio della pratica nella costituzione in atti dal cartaceo al telematico. Ricostruendo comunque la storia catastale del cespite nel ventennio si fa presente che sono state presentate le seguenti variazioni catastali: 1)la variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie; 2)la variazione toponomastica in data 13/06/2006 con protocollo n. Rm 011022 n. 13199.1/2006, 3) variazione di classamento del 09/12/1999 in atti da 09/12/1999; 4) costituzione in atti del 26/05/1993 in atti dal 1966 class. e var.(n44563/1993)

E' bene comunque specificare dalla ricostruzione storica rinvenuta dalla documentazione edilizia presso gli atti dell'archivio Comunale di Ardea (Domanda di sanatoria L.47/85 per cambio d'uso presentata dalla proprietaria sig.ra [redacted] in data 15/03/1986 protocollo 0310387003- con copia del progetto allegato il cui grafico corrisponde all'immobile di cui sopra (denunciato con scheda registrata il 21/01/1976 al n. 005427, fabbr.M4, foglio n.54, particella n.887--appartamento sito al piano seminterrato, distinto con il n.8, confinante con



l'interno 7, strada di lottizzazione, terrapieno e piccola porzione di area scoperta-)così pure descritto sull'atto di compravendita a favore della sig.ra [REDACTED] a rogito del notaio Dott.ssa Santacroce Clara il 16/05/1979 rep.n. 613 volume n. 191. e successiva copia del Permesso a Costruire in sanatoria n.2325/06 rilasciato all'erede sig.Ra [REDACTED], in data 01/08/2006 riferito al prot.n.(6333/86) e venduto all'attuale proprietario, esecutato, sig. [REDACTED] con la stessa descrizione riportata nell'atto del 13/09/2006, a rogito del notaio Avv. Giovanni Floridi, al n. rep. 16638, vol. 11.281.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	54	887	10	M213	A3	3	6	111 mq	557,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' necessario aggiornare la planimetria catastale poichè non corrisponde allo stato di fatto. In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto al grafico del progetto allegato alla Permesso a costruire in sanatoria n.2325/06 e all'attuale planimetria catastale. Esse consistono all'ampliamento di una stanza di circa mq 5,25, alla diversa distribuzione degli spazi interni; nel soggiorno è stato ricavato l'angolo cottura; la cucina è stata adibita a camera/studio, l'intercapedine è stata inglobata nella superficie delle stanze.

PATTI

Allo stato attuale non risultano stipulati atti e/o affitti. Risulta l'adesione al Consorzio Poggio degli Eucaliptus, costituito con atto del 10/11/1977 rep.18208 a rogito del notaio Giuseppe Mangiapane di Roma per la manutenzione delle strade e degli impianti di uso comune dell'intero complesso e sottostare ai proporzionali oneri e diritti come da regolamento di condominio.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile presenta alcune criticità e lesioni derivate da estese macchie di umidità e/o condensa sul soffitto e sulle pareti delle stanze e del soggiorno in prossimità dell'intercapedine del terrapieno, dovute ad infiltrazione e condensa. I bagni e la cucina sono funzionanti ma lo stato di manutenzione



è risultato mediocre con la necessità di effettuare opere di manutenzione. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro. Lo stato di manutenzione in generale è risultato scarso.

PARTI COMUNI

L'immobile facendo parte del Consorzio "Nuova California" condivide la manutenzione delle strade di Lottizzazione, della rete fognaria, della rete idrica e della rete di illuminazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con la determina n.295/06 del 06/07/2006- prat. n.341 del 06/07/06 Reg.n.1167 del 06/07/06 viene reso il progetto di liquidazione dell'uso civico gravante sul terreno le cui spese di affrancazione vengono liquidate dalla s. [REDACTED] in data 18/01/2006 e in data 05/04/2006 come risulta dalla copia dei bollettini pagati e allegati alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, edificato nel 1973 è costituito da un blocco in linea su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato, rispetto all'andamento del terreno. Le caratteristiche costruttive risalgono all'epoca della costruzione, gli elementi strutturali del fabbricato sono di muratura portante in blocchetti di cemento legati con malta cementizia, l'armatura delle strutture è in c.a. relativa ai cordoli dei solai appoggiati sulle murature, a piattabande in corrispondenza dei vuoti e ad alcune travi. Il solaio è di tipo celersap a travetti e pignatta. La copertura è a tetto, le tamponature esterne sono realizzate in muratura di tipo a cassetta con mattoni semipieni, il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato. Nello specifico l'appartamento è posto al piano S1, con ingresso pedonale su corte esclusiva pavimentata. Il rivestito interno è con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, gli infissi esterni in pvc con doppio vetro e quelli interni in legno verniciato. E' dotato di impianto citofonico, di allarme, di stufa a pellet per il riscaldamento e caldaia per produzione di acqua calda, l'impianto elettrico ed idrico sono risultati sottotraccia e pertanto non è stato possibile verificare se sono a norma.

E' regolarmente allacciato alla fognatura comunale. Per l'approvvigionamento idrico vi è un pozzo comune al consorzio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato, dalla moglie e due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2003 al 16/05/1979	[REDACTED] #, nato a [REDACTED] #, proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE CLARA	31/05/1979	613	000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	31/05/1979	12829	10269
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/02/2006 al 05/05/2022	([REDACTED]), nato a [REDACTED] #, C.F. [REDACTED] # proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: # [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FLORIDI GIOVANNI	18/09/2006	16638	11281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ROMA 2	15/09/2006	60451	36936
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/09/2006 al 27/02/2003	## [REDACTED] #, [REDACTED] #, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE	10/06/2003	33	239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II.DI ROMA 2	13/09/2004	51419	31857
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO	10/06/2003	33	239		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto rilevato dalla documentazione agli atti e da quanto emerso dalle visure storiche relative all'immobile oggetto di perizia, nonché dai rilievi sollevati dal Custode Avv. Di Benedetti Emanuele nella sua relazione ai punti 5 e 6 si può ricostruire che il cespite oggetto di perizia sia stato denunciato al N.C.E.U del Comune di Ardea Rm al foglio n.54, particella n.887, sub 10, cat.A/3, cl. 3, la cui consistenza è di 6 vani, superficie 111 mq, rendita €557,77, PS1, Fabbricato M4, sito in via Liri 16 già via Poggio Eucaliptus e che sia pervenuto in proprietà alla sig.Ra [REDACTED] con Atto n.rep.613, volume 191 a rogito del notaio Santacroce Clara e trascritto in data il 31/05/1979 nn. 12829/10269 da potere della società [REDACTED] con sede all' Ufficio del Registro in Roma, e che la denuncia di detto fabbricato sia stata effettuata con scheda registrata il 21/01/1976 al n. 005427; in seguito con atto di successione in morte della sopraccitata [REDACTED] con sede di registrazione a Roma Volume 239 n.33 il 19/06/2003 e trascritta alla Conservatoria della provincia di Roma ai nn.Reg.P.31857-Reg.G.51419 sia passato in eredità alla figlia [REDACTED] che con tacita accettazione (formalizzata in seguito con trascrizione del 06/05/2022 ai nn. 17641 Reg.P.24696/Reg.G.) vende e trasferisce al [REDACTED], esecutato, con atto di vendita del 13/09/2006 a rogito del notaio Floridi Giovanni n. di rep.16638. Si segnala, come già evidenziato dal Custode nella sua relazione che l'immobile staggito è interessato nell'arco del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento da tre formalità con nominativi estranei alla ricostruzione asse # [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])Trascrizione del 14/03/2003 ai nn.7724/10736 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (Atto di compravendita); 2) Iscrizione del 14/03/2003 ai nn. 2531/10737 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro le [REDACTED] e [REDACTED] (ipoteca volontaria estinta);3) Trascrizione del 16/09/2004 ai nn.32441/52259 a favore A favore dei Sigg.r [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] (certificato di denunciata successione). A precisazione di quanto sopra esposto si evince dall'ispezione ipotecaria alla sezione D che le due formalità citate ai punti 1 e 2 siano state rettifiche in data 29/03/2006 (formalità nn.10181/18801)e in data 18/04/2006 (formalità nn.6841/23869) dal Notaio Andretta Carmine.La terza (formalità nn. 32441/52259) relativa la trascrizione di denunciata successione [REDACTED] interessa ancora l'immobile oggetto del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria aggiornate al 18/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
 Iscritto a ROMA il 15/09/2006
 Reg. gen. 60452 - Reg. part. 15126
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Rogante: FLORIDI GIOVANNI
 Data: 13/09/2006



N° repertorio: 16639

N° raccolta: 11282

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a A. DELLE ENTRATE ROMA 2 il 09/03/2022

Reg. gen. 12334 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stato edificato l'edificio ricade nella zona B (completamento residenziale) del N.P.R.G. del comune di Ardea e precisamente nella sottozona B6 che riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato costruito con licenza di costruzione n.128 del 19/05/1972 con relativo progetto di variante del 14/11/1972 n.128/72 e verbale n. 6 della Commissione edilizia del 18/05/1972. Per le difformità di costruzione rispetto alla licenza poc'anzi citata e per la trasformazione ad uso residenziale dello stabile staggito è stata presentata all'ufficio tecnico del Comune di Ardea la domanda di sanatoria Legge 47/85 in data 17/03/1986 protocollo n. 6333/86.

A tal d'uopo è stato rilasciato il titolo abilitativo di Permesso a costruire in sanatoria n.2325/2006 del 01/08/2006.

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.



In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto al grafico del progetto di sanatoria allegato alla permesso a costruire in sanatoria poc'anzi citato. Esse consistono all'ampliamento di una stanza di circa mq 5,25, alla diversa distribuzione degli spazi interni; nel soggiorno è stato ricavato l'angolo cottura; la cucina è stata adibita a camera/studio, l'intercapedine è stata inglobata nella superficie delle stanze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese sopra descritte sono state dichiarate dall'esecutato in fase di sopralluogo-

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 LIRI n 16, edificio M4-----, scala -----, interno 8, piano S1
L'Immobilie oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato identificato con la lettera e numero M4, (3504 Tipo mappale), sito nel Comune di Ardea Località Tor San Lorenzo, Nuova California, via Liri n.16, posto al Ps1, interno 8. La zona, luogo di villeggiatura, vicino al litorale marino laziale è abitata maggiormente nel periodo estivo, ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi raggiungibili con i mezzi. L'appartamento di cui trattasi è suddiviso in soggiorno-angolo-cottura, tre camere, camera/studio, disimpegno, due bagni, vano intercapedine e giardino esclusivo a livello il cui



accesso è tramite un cancello pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 887, Sub. 10, Zc. M213, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 133.100,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto.

Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

METODO DI STIMA A CONFRONTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore (€/m²)

Valore minimo OMI (2° semestre 2021) € 1.150,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2021) € 1.700,00

Valore medio unitario di mercato (€/m²) € 1.320,00

Valore medio unitario stimato (€/m²) € 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE OMI 2/2021

Per la determinazione del valore NORMALE unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K (0,875)

Valore normale unitario OMI = € 1.480,00

coefficiente di riduzione = 0,80

Valor corretto OMI = € 1.184,00

Il valore riconosciuto OMI congruo per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 1.180,00/mqx112,10mq=€ 132.278,00

Valore OMI = € 132.278,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla



capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

$$Vm=Rn/r$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r=Rm+SI+SD$$

Ne deriva un tasso r pari a 4,5

Il reddito netto annuale accertato in base ai valori locativi pari ad (€4,00min/€6,00max) = €5,00/mq prezzo arrotondato ad € 5,00/mq x 112,10mq= €560,00/mese arrotondato x12mesi= €6.726,00/anno lordo

Ne deriva un valore per capitalizzazione a detrarre i costi del 25% tra spese, tasse ecc €5.044,50:

Valore per capitalizzazione= (€5.044,5' / 4,5) x 100= € 112.100,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione

Note

Valore Valore OMI	€ 132.278,00	
Valore medio di mercato = € 1.320,00 x 112,10 m ²		€ 147.972,00
Valore per confronto diretto = € 1.250,00 x 112,10m ²		€ 140.125,00
Valore per capitalizzazione = (€ 5.044,50/4,5) x 100		€ 112.100,00
Valore stimato(= €132.278,00 + €147.972,00 + €140.125,00+ €112.100,00)/4 arrotondato		€ 133.118,75

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 133.100,00

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE ARROTONDATO E' PARI AD € 133.100,00 (CENTOTRENTATRECENTO)

SI DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a € 133.100,00

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.

Genzano di Roma, li 08/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Petrucci Maria Teresa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	112,10 mq	1.187,00 €/mq	€ 133.100,00	100,00%	€ 133.100,00



indagini svolte sulla situazione catastale non si è potuta ricostruire una storia certa, conosciuta che abbia potuto ingenerare tale situazione di contestuale identificazione catastale dell'immobile. Una delle ipotesi potrebbe essere stata nell'errore di aver inserito delle variazioni senza aver cambiato il sub come si dovrebbe fare nel caso di nuovi inserimenti e/o modifiche, senza aver soppresso la precedente denuncia catastale, generando così un duplicato; l'altra ipotesi potrebbe essere che l'errore sia stato generato nelle differenti fasi di lavorazione di ufficio della pratica nella costituzione in atti dal cartaceo al telematico. Ricostruendo comunque la storia catastale del cespite nel ventennio si fa presente che sono state presentate le seguenti variazioni: 1) la variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie; 2) la variazione toponomastica in data 13/06/2006 con protocollo n. Rm 011022 n. 13199.1/2006, 3) variazione di classamento del 09/12/1999 in atti da 09/12/1999; 4) costituzione in atti del 26/05/1993 in atti dal 1966 class. e var.(n44563/1993)

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.

Genzano di Roma, li 12/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrucci Maria Teresa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di pignoramento (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - relazione del custode (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificato notarile (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - atto di provenienza REP N. 613 NOTAIO SANTACROCE (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto N.REP. 16638 NOTAIO FLORIDI GIOVANNI (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - TIPO MAPPALE (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE STORICA (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 07/09/2022)



- ✓ N° 7 Tavola del progetto - TAVOLA LICENZA EDILIZIA N.128/72 E VARIANTE 128/74 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - SCHEDA CATASTALE DEL 21/01/1976 ALLEGATA ALL'ATTO DI PROVENIENZA REP.613/79 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 8 Altri allegati - domanda sanatoria 47/85
- ✓ N° 8 Altri allegati - atto di successione (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - determina usi civici /copia ricevuta bollettini pagati (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia ricevuta allaccio in fogna (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - permesso a costruire in sanatoria n 2325/06/ ELABORATO GRAFICOicofico
- ✓ N° 12 Altri allegati - preliminare di vendita (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - norme di PRG (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 14 Google maps - ZONA (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - FOTO (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - RICEVUTA INVIO PEC /POSTA ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI CTU (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ Altri allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA LIRI n 16, edificio M4-----, scala -----, interno 8, piano S1

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato identificato con la lettera e numero M4, (3504 Tipo mappale), sito nel Comune di Ardea Località Tor San Lorenzo, Nuova California, via Liri n.16, posto al Ps1, interno 8. La zona, luogo di villeggiatura, vicino al litorale marino laziale è abitata maggiormente nel periodo estivo, ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi raggiungibili con i mezzi. L'appartamento di cui trattasi è suddiviso in soggiorno-angolo-cottura, tre camere, camera/studio, disimpegno, due bagni, vano intercapedine e giardino esclusivo a livello il cui accesso è tramite un cancello pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 887, Sub. 10, Zc. M213, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato edificato l'edificio ricade nella zona B (completamento residenziale) del N.P.R.G. del comune di Ardea e precisamente nella sottozona B6 che riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

Prezzo base d'asta: € 111.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA LIRI n 16, edificio M4-----, scala -----, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 887, Sub. 10, Zc. M213, Categoria A3	Superficie	112,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile presenta alcune criticità e lesioni derivate da estese macchie di umidità e/o condensa sul soffitto e sulle pareti delle stanze e del soggiorno in prossimità dell'intercapedine del terrapieno, dovute ad infiltrazione e condensa. I bagni e la cucina sono funzionanti ma lo stato di manutenzione è risultato mediocre con la necessità di effettuare opere di manutenzione. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro. Lo stato di manutenzione in generale è risultato scarso.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato identificato con la lettera e numero M4, (3504 Tipo mappale), sito nel Comune di Ardea Località Tor San Lorenzo, Nuova California, via Liri n.16, posto al Ps1, interno 8. La zona, luogo di villeggiatura, vicino al litorale marino laziale è abitata maggiormente nel periodo estivo, ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi raggiungibili con i mezzi. L'appartamento di cui trattasi è suddiviso in soggiorno-angolo-cottura, tre camere, camera/studio, disimpegno, due bagni, vano intercapedine e giardino esclusivo a livello il cui accesso è tramite un cancello pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato, dalla moglie e due figli minori.		





Studio di Architettura
Architetto Maria Teresa Petrucci

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Procedura Esecutiva N.R.G. 78/2022

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Ill. Ma

Giudice Dell'Esecuzione

Tribunale Di Velletri Rm

Dott. SSA Anna Luisa Di Serafino

Integrazione CTU

Premessa

Con ordinanza del 18/07/2022 la sottoscritta Architetto Maria Teresa Petrucci, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il A7341 è stata nominata a redigere la Consulenza Tecnica d'ufficio della procedura citata in epigrafe e che all'udienza del giorno 22/settembre/2022 alla presenza dell'Avvocato [REDACTED] in sostituzione dell'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente [REDACTED] alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Emanuele Di Benedetti, sono emerse alcune riserve sul compendio identificato con i medesimi dati catastali dell'immobile staggito catalogati alla sezione urbana P, e che la S.V.Ill. ma abbia dato mandato a relazionare e chiarire in merito al quesito, qui di seguito riportato.

“rilevato che appare necessario chiarire se il compendio identificato con i medesimi dati catastali catalogati alla sezione urbana P, costituisca compendio diverso da quello pignorato o,piuttosto, il medesimo compendio, onera il CTU di verificare l'identità urbanistica dell'immobile catalogato alla sezione urbana P.”

Risposta al quesito

Da ulteriori indagini e dalle risultanze della visura storico catastale eseguita relativa all'immobile identificato con i medesimi dati catastali del compendio staggito catalogati alla sezione urbana P, è emerso che la situazione intestataria è relativa al soggetto identificato con il nome della [REDACTED] C.F. [REDACTED] in atti dal 17/12/2001 al 23/08/2022 e che il compendio sia stato acquistato con atto di assegnazione n. rep 93128 /1983, voltura n. 51864/1/1983 Notaio dott. Edmondo



Millozza. Dalla presa visione dell'atto notarile presso l'Archivio Notarile di Roma, la scrivente ha potuto verificare che il bene di cui trattasi descritto in atto è il seguente "appartamento facente parte del fabbricato **M5** sito in Ardea Rm Tor San Lorenzo Consorzio "Poggio degli Eucaliptus" Via Campo di Carne posto al piano **S1 Interno 8, di vani 4 e servizi con annessa area giardinata confinante con appartamento interno 7, terrapieno, passaggio pedonale, distacco verso edificio L/3, con accesso che sbocca sulla via Campo di Carne, identificato alla scheda catastale del 21/01/1976 al n. 005460, al foglio n.54, particella 887/p, 891/p-1106/p."**

Preso atto di quanto rilevato dalla documentazione reperita risulta che il compendio identificato alla sezione urbana P, seppur con gli stessi medesimi dati catastali catalogati, costituisce immobile diverso da quello staggito poiché il bene pignorato è l'appartamento facente parte del fabbricato **M/4** e identificato alla scheda catastale del **21/01/1976 al n. 005427**, particella **887/ 3504**, come si evince dagli allegati alla relazione di CTU, dati diversi da quelli poc'anzi citati, come descritti nell'atto Notarile del Notaio Edmondo Millozza attestante la proprietà della [REDACTED]

Tanto doveva la sottoscritta in evasione all'incarico ricevuto

Velletri 03/12/2022

Il CTU

Architetto Maria Teresa Petrucci

