
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrociochi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Geom. Quattrociochi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrociochi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2022 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 dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villino a schiera diviso in due unità immobiliari

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 dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina frontalmente con via dell'Orsa Maggiore, al lato corto verso viale di Colle Romito con il sub 4 graffato con il 10, dall'altro lato corto ed in parte con la parte retrostante con il sub 1 graffato con il 7, l'ultima porzione sul retro con il sub 6 graffato con il 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

Trattasi di porzione di villino a schiera catastalmente definito con il sub il 501 graffato con il 502, ma di fatto diviso in due unità immobiliari, anche se in una di esse, l'interno 2, non è presente la cucina o zona angolo cottura e vi è una porta comunicante, tra le due unità che attualmente si trova in una posizione diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e che risulta chiusa con dei pannelli provvisori infatti è facile ripristinare l'apertura di collegamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda alla visura storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	4876	501		A7	4	6	104 mq	945,12 €	T	con 502



Corrispondenza catastale

Sono presenti difformità rispetto alla planimetria depositato catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato conservativo sia internamente che esternamente, sono però presenti delle piccole zone, internamente nella stanza attualmente accorpata(ex locali tecnici) ed nella parte centrale della corte sul retro dei piccoli ribassamenti della pavimentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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 grigio chiaro, 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. Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto riportato sul titolo edilizio ma piuttosto somigliante a quella catastale per tale motivo nella descrizione si fa riferimento a quanto rilevato confrontandosi con la planimetria catastale come partenza.

Entrando nell'interno 3 troviamo la zona soggiorno/pranzo con angolo cottura, da qui si accede tramite un disimpegno aperto alla zona notte composta da due camere e bagno, una delle due camere era in realtà definito locale tecnico, ma in realtà è adibita stanza ed è stato accorpato all'altro locale tecnico dell'interno 2 demolendo la parete non portante che li divideva ed in cui era presente la porta di collegamento, tale porta ancora presente è stata momentaneamente chiusa con pannelli provvisori e corrisponde alla porta che dal disimpegno dell'interno 2 portava al locale tecnico di pertinenza. Dal lato più corto dell'immobile a sinistra si accede all'interno due composto da una grande stanza adibita a zona giorno dove non è presente alcun angolo cottura ed un disimpegno aperto conduce alla camera da letto e bagno ed alla apertura di collegamento tra le due unità. Le pareti risultano tinteggiate in diverse colorazioni e con presenza di decori particolari la zona cucina presenta delle piastrelle fino ad un'altezza di circa mt. 2.00 così come nei bagni, il pavimento è in gres porcellanato. Completa la proprietà una corte in parte mattonata ed in parte lasciata a verde che gira intorno alla casa di circa mq. 237,00. Sono presente sulla porzione esterna dell'abitazione n.2 accessi carrabili e due pedonali e sulle corti vi è la presenza di due tettoie in legno facilmente rimovibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecuta dal coniuge e dal figlio



PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla visura storica allegata

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. ZONE OMOGENEE B6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'unità immobiliare risulta essere stata edificata giusto Permesso di Costruire n. 50-E-09 rilasciata in data 19/06/2009 dal comune di Ardea, DIA per modifiche interne in data 08/02/2011 prot. 6232, Autorizzazione di Abitabilità del 04/03/2011 - prot. 10900.

Dal punto di vista urbanistico la situazione è facilmente regolarizzabile con CILA in Sanatoria per le piccole modifiche sulle tramezzature e per il ripristino di n.2 locali tecnici, uno per interno.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T
Trattasi di porzione di villino a schiera diviso in due unità immobiliari
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con 502
Valore di stima del bene: € 165.000,00

Valore Capitalizzazione del reddito Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'abitazione in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo



dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.080,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 36,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.836,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.364,00 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 $V \text{ mercato} = 5.364,00 / 0,035 = € 153.257,14$, 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 € 153.257,14.

Valore di mercato Come prima accennato la consistenza della abitazione (Fig. 56 - p.lla 4876 - sub 501-502 tra loro graffati) è la seguente: superficie lorda abitativa al Piano Terra pari 95,000 mq con altezza interna di mt. 2,70, inoltre esternamente troviamo una corte in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde per un totale di mq. 237,00. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile, fa parte di un complesso di abitazioni in villini plurifamiliari siti nel comune di Ardea(RM) - via dell'Orsa Maggiore n. 89.

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 P.T. € 1.800,00 al mq.
- Corte € 170,00 al mq.

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 P.T. € 1.600,00 x 95,00 mq. = € 152.000,00
- Corte € 100,00 x 237,00 mq. = € 23.700,00
- Totale: € 175.700,00

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 € 153.257,14
- Valore di mercato € 175.700,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 164.478,57
=> 165.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T	95,00 mq	0,00 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
Valore di stima:					€ 165.000,00



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.

Colleferro, li 13/05/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T
Trattasi di porzione di villino a schiera diviso in due unità immobiliari
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con 502
Destinazione urbanistica: P.R.G. ZONE OMOGENEE B6



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via dell' Orsa Maggiore 89, interno 2-3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con 502	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo sia internamente che esternamente, sono però presenti delle piccole zone, internamente nella stanza attualmente accorpata(ex locali tecnici) ed nella parte centrale della corte sul retro dei piccoli ribassamenti della pavimentazione.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino a schiera diviso in due unità immobiliari		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecuta dal coniuge e dal figlio		

