

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[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.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 275/2022 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.573,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

In data 19/09/2022, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 06 9399078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2022 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 Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano seminterrato sito in via Bologna 3 Ardea (RM)

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 Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La completezza è stata confermata dall'avv.to Francesco Novara incaricato per la redazione della relazione preliminare.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile in esame confina con spazio condominiale, con propr. foglio 46 particella 319 sub. 3, con prop. foglio 46 particella 319 sub. 2 e con prop. foglio 46 particella 319 sub. 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,86 mq	67,41 mq	1,00	67,41 mq	2,45 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1982 al 17/10/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 319, Sub. 505 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 263,39



	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Piano S1
Dal 17/10/2006 al 20/01/2009	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 319, Sub. 505 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 263,39 Piano S1
Dal 20/01/2009 al 28/12/2022	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 319, Sub. 510 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 216,91 Piano S1

I dati 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
	46	319	510		A4	5	3,5	60 mq	216,91 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto CTU Geom. Giuseppe Paolini a seguito di sopralluogo eseguito in data 21/11/2022 ore 15.30, dopo aver verificato le prestanze planimetriche dell'appartamento in esame, ha riscontrato delle difformità grafiche di rappresentazione e delle modifiche alle tramezzature, definendole per un aggiornamento catastale. In data 10/01/2023 con prot. RM 0005772 ha eseguito aggiornamento catastale mediante procedura di variazione con DOCFA, mantenendo i dati di classamento e dati per l'identificativo del subalterno, di cui si allega copia.

## PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da esporre.



## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi abitato dal sig. [REDACTED] con il proprio figlio .

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile identificato in un appartamento posto al piano seminterrato, risulta in mediocri condizioni conservative.

Il sottoscritto ha rilevato oltre che in alcune parti dei muri perimetrali formazioni di muffe , ma il grado di umidità presente oltre la norma anche per una insufficienza di areazione degli ambienti, essendo dotati da finestrate alte e di dimensioni insufficienti .Il rapporto tra superficie finestrata e la superficie utile dei vani non rispetta le norme generali, ma è da rilevare che tale immobile è stato oggetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso da locale cantina/magazzino ad abitazione, pertanto derogabili.

L'unità in esame , durante fenomeni meteorologici di notevole rilevanza, subisce degli allagamenti derivanti da fuoriuscita di acqua dal sistema di raccolta della fognatura, la quale sversando da un pozzetto posto in un giardino confinante, percola nelle finestrate di alcuni vani abitativi.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in un contesto condominiale amministrato dal [REDACTED]

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è inserito in una perimetrazione dei terreni soggetti ad uso civico che , i diritti sono evidenziati nel successivo punto ove si analizza il bene dal punto di vista urbanistico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: nord ovest

Altezza interna utile mt. 2.45 ;

Str. verticali: in struttura mista ;

Solai: in latero cemento ;

Copertura: a tetto e a terrazza ;

Manto di copertura: tegole ;

Pareti esterne ed interne: facciate rivestite con listelli di cortina colorata di verde smeraldo chiaro e le pareti interne con tinteggiatura ;

Pavimentazione interna: monocottura;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio e gli infissi interni in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Esistente impianto elettrico in traccia oltre l'idrico sanitario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato specificatamente risiede il [REDACTED] con il figlio .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1983 al 17/10/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	14/11/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	03/12/1983	31048	25513
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/10/1986 al 20/01/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Ordinario di Roma	17/10/1986	82682	2006
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conseravatoria dei registri immobiliari di Roma 2	21/11/2006	77307	45576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/2009 al 27/09/2022	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/01/2009	35905	15497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di	30/01/2009	5819	2807



		Roma 2			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 non risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
 Iscritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 30/01/2009  
 Reg. gen. 5820 - Reg. part. 1897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 165.000,00  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 110.000,00  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 20/01/2009  
 N° repertorio: 35906  
 N° raccolta: 15498  
 Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED]  
 [REDACTED] gravante sull'immobile. La [REDACTED] titolare dei crediti sono stati  
 trasferiti alla [REDACTED] la quale agisce per il recupero dei crediti vantati.
- **Pignoramento** derivante da titolo  
 Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 04/08/2022  
 Reg. gen. 46868 - Reg. part. 33813  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 92.501,54  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura



Note: L'importo indicato sopra rappresenta quello citato nel titolo " Pignoramento " nel quale si specifica oltre accessori.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi a carico del delegato alle vendite ,in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'intero fabbricato ove insiste l'unità oggetto di esame è inserita nella perimetrazione del Piano regolatore Generale nella zona denominata B1 di completamento .

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 905/1968 con variante approvata il 12/05/1968 nel quale , specificatamente per la parte che interessa, l'unità era identificata da locali destinati a magazzino con l'esistenza di un bagno e ripostiglio, il tutto contornata da un sistema di intercapedine , essendo il piano posto rispetto al livello del terreno a quota inferiore ( piano interrato ).

Successivamente a seguito di apertura dei termini per usufruire della normativa di condono edilizio ai sensi dell'articolo n. 40 essendo l'immobile oggetto di trasferimento mediante decreto di trasferimento dal Tribunale Ordinario di Roma repertorio n. 82682 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 n. 45576/1.2006 reparto PI di Roma 2 in atti dal 21/11/2006, si è depositato istanza di richiesta di permesso edilizio in sanatoria del 29/03/2007 protocollo 13729 presso il comune di Ardea al progressivo n. 2810/2004 , nella quale ,dietro istruttoria del comune medesimo, ha redatto specifica notula , la quale si allega alla presente relata, consistente vengono richiesti i seguenti pagamenti :

- Oblazione accertata di €. 5.890,00 rimanenza da pagare di €. 2945,00 ;
  - Oneri concessori accertati di €. 6.479,00 rimaneza da pagare €. 6.479,00;
  - Oblazione 10% regione Lazio accertata di €. 589,00 da pagare di €. 589,00;
- salvo calcolo degli interessi maturati.

Oltre l'integrazione documentale espressa quale :

- Visura catastale aggiornata ;
- Planimetria catastale aggiornata resa conforme dal tecnico ;
- Determinazione per pagamento degli oneri di uso civico ;
- Certificato di allaccio alla fognatura e dimostrazione dello smaltimento delle acque nere composto da elaborati grafici, relazione tecnica descrittiva, contratto con ditta incaricata allo smaltimento dei liquami e formulario; il tutto con nota del 28/10/2008 dal tecnico istruttore [REDACTED]

Successivamente dietro richiesta di definizione della pratica da parte del tecnico interessato dalla committenza, il comune di ardea si espresso con la richiesta del pagamento degli oneri di Uso civico "legnatico e pascolo " di €. 194,00 con provvedimento emesso dal comune di Ardea ufficio Usi Civici determina 524/08 del 09/10/2008 pratica 204/208 reg. gen. 2073 del 10/10/2008.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal sottoscritto CTU.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella pratica edilizia a sanatoria presentata, come allegato, è stato presentato il grafico progettuale il quale esamina lo stato di fatto con il progetto approvato.

Da una analisi il sottoscritto ha riscontrato delle difformità grafiche di rappresentazione che incidono sulle superfici sanate nonché nell'aspetto volumetrico fuori terra.

Nel progetto approvato il piano ove collocata l'unità oggetto di esame è descritto come piano Interrato con la identificazione del piano terreno posto in linea con il solaio di copertura del piano, mentre nello stato attuale il piano del terreno si trova più basso di circa cm 70 che permette la formazione delle aperture dei vani che compongono l'appartamento oggetto di esame.

Pertanto il sottoscritto ritiene doveroso , per una corretta identificazione grafica, ripresentare l'elaborato grafico identificando oltre che meglio la rappresentazione dell'intero appartamento, anche le quote del terreno in sezione.

Nella relazione descrittiva allegata alla pratica di condono edilizio si descrive che, il bene oggetto di condono edilizio, non ha mutato l'aspetto esteriore , mentre nella realtà è mutato l'aspetto esteriore sia nelle quote rispetto al terreno nonché nelle aperture delle finestrate.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 682,23

Il dato sopra esposto è reso da una dichiarazione dallo studio dell'amministratore del condominio [REDACTED] di cui si allega copia .

L'onere rappresentato rappresenta un consuntivo degli oneri da pagare che rappresentano oneri dell'anno 2022 e oneri per anni pregressi.



## 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 Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO  
Appartamento posto al piano seminterrato sito in via Bologna 3 Ardea (RM)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 319, Sub. 510, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 70.780,00  
Il metodo di stima utilizzato è quello dell'utilizzo dei parametri di stima fornito dall'Agenzia delle Entrate in relazione all'ubicazione e allo stato conservativo.  
Gli oneri derivati per la regolarizzazione del bene sono desumibili nella perizia estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO	70,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 70.780,00	100,00%	€ 70.780,00
				Valore di stima:	€ 70.780,00

Valore di stima: € 70.780,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica già conteggiati dal comune di Ardea	10207,00	€
interessi calcolati forfettariamente per il mancato pagamento 5%	500,00	€
Oneri professionali per definizione pratica edilizia	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 56.573,00**

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 10/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paolini Giuseppe



### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA ATTO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO CON RELAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DICHIARAZIONE CONDOMINIALE RATE INSOLUTE
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE PROTOCOLLATO REGIONE LAZIO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO  
Appartamento posto al piano seminterrato sito in via Bologna 3 Ardea (RM)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 319, Sub. 510, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero fabbricato ove insiste l'unità oggetto di esame è inserita nel  
perimetrazione del Piano regolatore Generale nel zona denominata B1 di completamento .

**Prezzo base d'asta: € 56.573,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 275/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.573,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - via Bologna n. 3, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 319, Sub. 510, Categoria A4	<b>Superficie</b>	70,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile identificato in un appartamento posto al piano seminterrato, risulta in mediocri condizioni conservative. Il sottoscritto ha rilevato oltre che in alcune parti dei muri perimetrali formazioni di muffe , ma il grado di umidità presente oltre la norma anche per una insufficienza areazione degli ambienti, essendo dotati da finestre alte e di dimensioni insufficienti .Il rapporto tra superficie finestrata e la superficie utile dei vani non rispetta le norme generali, ma è da rilevare che tale immobile è stato oggetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso da locale cantina/magazzino ad abitazione, pertanto derogabili. L'unità in esame , durante fenomeni metereologici di notevole rilevanza, subisce degli allagamenti derivanti da fuoriuscita di acqua dal sistema di raccolta della fognatura, la quale sversando da un pozzetto posto in un giardino confinante, percola nelle finestre di alcuni vani abitativi.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano seminterrato sito in via Bologna 3 Ardea (RM)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 30/01/2009  
Reg. gen. 5820 - Reg. part. 1897  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Casalino Elio - Roma-  
Data: 20/01/2009  
N° repertorio: 35906  
N° raccolta: 15498  
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] gravante sull'immobile. La [REDACTED] titolare dei crediti sono stati  
traferiti alla [REDACTED] la quale agisce per il recupero dei crediti vantati.
- **Pignoramento** derivante da titolo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 04/08/2022  
Reg. gen. 46868 - Reg. part. 33813  
Quota: 1/1  
Importo: € 92.501,54  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'importo indicato sopra rappresenta quello citato nel titolo " Pignoramento " nel quale si  
specifica oltre accessori.

