
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Tagliaferri Giorgio, con studio in Via Ponente, 201 - 00049 - Velletri (RM), email tgiorgio01@yahoo.it;ing.giorgiotagliaferri@gmail.com, PEC g.tagliaferri@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8442188, Fax 0696 41432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----
---, interno -----, piano T, P, S.

DESCRIZIONE

02a L'immobile da stimare è un Monocale in edificio quadrifamiliare composto da due piani fuori terra e due nel seminterrato, compreso il piano terrazzo. E' ubicato nell'area residenziale posta in località TOR SAN LORENZO di ARDEA, con discreta presenza di parcheggi. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con edifici plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. L'appartamento è in un edificio non distante della zona balneare e dai servizi di prima necessità. La zona è apprezzata anche nel periodo estivo, tale da renderla luogo di villeggiatura molto apprezzato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----
---, interno -----, piano T, P, S.

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 da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

11ab, 17a - Come ripreso dalla situazione dichiarata al momento dell'acquisto i proprietari risultano rispettivamente celibe e nubile in regime di separazione dei beni e non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali. Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'Allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento confina con appartamento distinto col sub. 519, distacco verso Via Teseo e appartamento distinto col sub. 514, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	10,63 mq	17,17 mq	0,20	3,43 mq	2,23 m	S
Abitazione	38,47 mq	45,64 mq	1	45,64 mq	2,78 m	P
Magazzino e Scala	5,32 mq	7,95 mq	0,20	1,59 mq	1,50 m	T
Balcone scoperto	10,27 mq	10,27 mq	0,30	3,08 mq	0,00 m	P
TERRAZZO	27,10 mq	27,10 mq	0,30	8,13 mq	0,00 m	S
Giardino	70,39 mq	70,39 mq	0,15	10,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo dell'immobile riportato in Allegato n° 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2002 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 872, Sub. 507 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 376,98 Piano T, 1, 2 Graffato 518
Dal 04/07/2002 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 872, Sub. 507 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 367,98 Piano T, 1, 2 Graffato 518
Dal 24/04/2007 al 31/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 872, Sub. 507 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 367,98 Piano T, 1, 2 Graffato 518
Dal 28/03/2018 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 872 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12.48

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
	55	872	507		A2	4	2,5	51 mq	367,98 €	T, 1, 2	518
	55	872	507		A2	4	2,5	51 mq	376,98 €	T, 1, 2	518
	55	872	507		A2	4	2,5	51 mq	367,98 €	T, 1, 2	518

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	

							ha are ca	le		
55	872				ENTE URBANO		12.48 mq			

Corrispondenza catastale

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

02bd, 12ab- Si attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e non con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva infatti che al secondo piano catastalmente risulta destinato a servizi, in realtà è stata rilevata la diversa destinazione (ABUSIVA) a camera da letto. Allegato 5 - Estratti Catastali -

PRECISAZIONI

Sono presenti parti del soffitto (ponti termici) con umidità da condensazione.

PATTI

L'immobile risulta attualmente abitato dalla proprietaria.

STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

02b2 - Oltre a quanto stabilito dal codice civile, gli obblighi di natura condominiale sono sanciti dal Regolamento del Consorzio Tor San Lorenzo Lido in cui è inserito l'immobile (Allegato 06 - Regolamento e Estratto Conto Utente).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello, ma di usi civici, come riportato nei documenti di regolarità edilizia (Allegato 9). Venuto a conoscenza di tale vincolo si è richiesto al Comune di conoscere gli oneri per l'affrancazione senza aver avuto riscontro alla data odierna (allegato 10 - Richiesta oneri per affrancazione Usi Civici), sembrerebbe che l'onere sia pari a 1,67 €/mq. Pertanto per l'intero lotto si ha $1,67 \times 1.248 \text{ mq.} = 2.084,16 \text{ €}$. Essendo 8 le unità immobiliari presenti nel lotto, per il nostro lotto si ha un onere pari a $2.084,16/8 = 260,52 \text{ €}$. Da portare in detrazione dall'importo a base

d'asta. L'immobile è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via, direttamente da strada COMUNALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1,3 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, è stato eseguito il sopralluogo (Allegato 07). Tipologia: edificio a schiera con 2 piani fuori terra; u.i. composta da corte alpiano terra, appartamento al piano primo e sala servizi al piano secondo (Allegato 08- Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinti; Esposizione: nord-ovest e sud-est; Altezza interna utile: 2,78 ml.; Str. verticali: muratura in blocchetti di cemento; Solai: latero-cementizio; Copertura: a terrazzo; Pareti Interne con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Soffitti con tinteggiatura a tempera; Pavimenti in ceramica(30x30) colore chiaro 20x20 nel bagno, clinker terrazzo e balcone; Rivestimenti bagno in ceramica (20x25) colore chiaro; Rivestimenti angolo cottura in ceramica (20x20); Porta di ingresso blindata e serratura europea; Porta interna: in legno tamburato ad una anta con due specchi; Finestre e porta finestra in PVC con vetrocamera 20 mm.;Cassonetto in legno; Infissi esterni con serrande in PVC e grata in ferro; Zocchetto in ceramica; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento a gas di rete, caldaia acqua sanitaria elementi in alluminio colore bianco; Impianto idrico – sanitario: bagno dotato di lavabo, doccia, water con cassetta a muro, bidet tipo Standard, con miscelatori; Impianto citofonico tipo URMET. Gradini e sottogradi scala in pietra serena; Scala e Balcone parapetto ringhiera di ferro;Scala interna a chiocciola in ferro con gradini listelli legno color noce; Terrazzo parapetto in muratura e tettoia in legno; Allacci acquedotto e fognatura comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, attuale debitrice al 50%-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2003 al 23/04/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è riportato nell'allegato n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/05/2007
Reg. gen. 15490 - Reg. part. 11171
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 21/06/2023
Reg. gen. 34904 - Reg. part. 24641
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Trattandosi di immobile già costruito non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

04c, 06a - A seguito della richiesta del 31.07.2023, acquisita con protocollo N. 00061084 del 03-08-2023, Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA inizialmente non è stato possibile acquisire la concessione edilizia né il certificato di abitabilità del 21 gennaio 2003 stessa pratica edilizia n. 249 del 1999, in quanto la pratica risulta irreperibile (ALLEGATO 09). Si è preso atto pertanto della mera descrizione dell'unità immobiliare presente nell'atto di acquisto e dalle planimetrie catastali. Da questi elaborati derivano dati indiziari e presuntivi ma... "I dati catastali non possono ritenersi fonte di prova certa sulla situazione di fatto

esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario, che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo — al di là di un mero valore indiziario — per evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia.” - Consiglio di Stato sez. VI, 09/02/2015, n.631. ANZI, successivamente (29.09.2023), il responsabile del procedimento rendeva possibile l'estrazione della copia della C.E. rilasciata dal Comune di Ardea in data 1 febbraio 2001 prot.n. 5177, pratica n. 249/99, previa Atto d'obbligo unilaterale in zona gravata da uso civico. Poi si è acquisita la C.E. in Variante n° 110/E/02, previa Determinazione dirigenziale del 27.06.2002 il tutto è riportato nell'ALLEGATO 09; è stato inoltre rinvenuto il certificato di abitabilità del 21 gennaio 2003, come da richiesta da parte dell'Amministratore della soc. MA.DI.SI. Costruzioni s.r.l. (ALLEGATO 11).

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 567,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 44,00

Come indicato dall'estratto conto del CONSORZIO rimesso dal Presidente (allegato 06), alla data del settembre 2023 le spese presentano un saldo a debito per il biennio pari a €. 567,88 oltre a spese straordinarie per €. 44,00 - Di tale debito si tiene conto nella stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----, interno -----, piano T, P, S.

02a L'immobile da stimare è un Monocale in edificio quadrifamiliare composto da due piani fuori terra e due nel seminterrato, compreso il piano terrazzo. E' ubicato nell'area residenziale posta in località TOR SAN LORENZO di ARDEA, con discreta presenza di parcheggi. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con edifici plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. L'appartamento è in un edificio non distante della zona balneare e dai servizi di prima necessità. La zona è apprezzata anche nel periodo estivo, tale da renderla luogo di villeggiatura molto apprezzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 872, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518

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

Valore di stima del bene: € 98.249,77

10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...), ed utilizzato il CORSO VALUTAZIONI IMMOBILIARI della Unione Professionisti a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima da usare. Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (1368,5237) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari e del calcolo estimativo. La quota di vendita è ridotta per tener conto delle detrazioni operate per saldare gli oneri consortili e l'affrancazione dagli Usi Civici. Il computo del tutto è esplicitato nell'Allegato 12 (Scheda Immobile e Valutazioni).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monocale Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----, interno -----, piano T, P, S.	72,43 mq	1.368,52 €/mq	€ 99.122,17	99,12%	€ 98.249,77
Valore di stima:					€ 98.249,77

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.

Velletri, li 15/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tagliaferri Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione del Delegato (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di cui all'art. 567 (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Rilievo immobile (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratti Catastali (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento Consorzio, Estratto Conto Utente (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Attestazione Irreperibilità e Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta oneri per affrancazione Usi Civici (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazioni (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Relazione Privacy (Aggiornamento al 14/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----, interno -----, piano T, P, S.

02a L'immobile da stimare è un Monocale in edificio quadrifamiliare composto da due piani fuori terra e due nel seminterrato, compreso il piano terrazzo. E' ubicato nell'area residenziale posta in località TOR SAN LORENZO di ARDEA, con discreta presenza di parcheggi. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con edifici plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. L'appartamento è in un edificio non distante della zona balneare e dai servizi di prima necessità. La zona è apprezzata anche nel periodo estivo, tale da renderla luogo di villeggiatura molto apprezzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 872, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Trattandosi di immobile già costruito non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Monocale			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA TESEO, 4/B, edificio MULTIFAMILIARE, scala -----, interno -----, piano T, P, S.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monocale Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 872, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518 - Fg. 55, Part. 872, Sub. 507, Categoria A2, Graffato 518	Superficie	72,43 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.		
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è un Monocale in edificio quadrifamiliare composto da due piani fuori terra e due nel seminterrato, compreso il piano terrazzo. E' ubicato nell'area residenziale posta in località TOR SAN LORENZO di ARDEA, con discreta presenza di parcheggi. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con edifici plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. L'appartamento è in un edificio non distante della zona balneare e dai servizi di prima necessità. La zona è apprezzata anche nel periodo estivo, tale da renderla luogo di villeggiatura molto apprezzato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, attuale debitrice al 50%-		