
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 421/2023 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.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 421/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.500,00	12

INCARICO

All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Abitazione in villino facente parte di edificio di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, collegati da scale interne e con annessa corte esclusiva. L'immobile è composto al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, portico e terrazzo a livello; al piano primo da tre stanze, due bagni e balconi; e da locali cantina al piano seminterrato. La descrizione di cui sopra è riferita allo stato attuale dell'immobile e non allo stato legittimato. Presenza di importanti abusi edilizi non sanabili meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo è presente l'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione, contratti di mutuo, ipoteche, precetto, istanza di vendita e la certificazione notarile.

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 confina con la particella 1031 su due lati, con via La Marmora e con Mia Michele Amari, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA (PS1)	80,50 mq	88,50 mq	0,50	44,25 mq	2,40 m	S1°
ABITAZIONE (PT)	72,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,90 m	T
PORTICO (PT)	5,50 mq	5,50 mq	0,45	2,50 mq	0,00 m	T
PORTICO (PT) ora parte di volume ampliato	3,30 mq	3,30 mq	0,45	1,50 mq	0,00 m	T
ABITAZIONE (P1°)	58,25 mq	64,75 mq	1	64,75 mq	2,90 m	1
BALCONE (P1°)	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	1
BALCONE (P1°) ora parte volume ampliato	15,40 mq	15,40 mq	0,25	3,85 mq	0,00 m	1
CORTE E GIARDINO	450,00 mq	450,00 mq	0,05	22,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. Si precisa che il calcolo come sopra indicato, è stato redatto sulla base delle consistenze realizzate al netto delle superfici degli ampliamenti abusivi, così come dedotte dal confronto con la licenza edilizia originaria. La superficie del giardino o corte è stata stimata sulla base della consistenza catastale della particella al netto delle superfici occupate dalla costruzione del fabbricato di cui sopra, al solo fine di determinare un valore forfettario da assegnare alla corte; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1009			A7	3 [^]	10 vani		1342,79 €	S1 - T - 1	

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi in parte per le difformità edilizie di cui allo specifico paragrafo ed in parte per ulteriori abusi di modifica degli spazi interni. I dati catastali con i quali è censito l'immobile hanno corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e, sono atti ad identificare l'immobile in modo univoco. Il sottoscritto ha presentato presso l'U.P. del Catasto, una istanza per l'attribuzione del corretto n. civico 1, in luogo del s.n.c. che indicato in visura catastale. Detta istanza è ancora in attesa di lavorazione.

STATO CONSERVATIVO

Nel momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione anche se sono tecnologicamente datata all'epoca di costruzione. Sono presenti inoltre fenomeni di infiltrazioni e/o umidità di risalita in particolar modo al piano seminterrato.

PARTI COMUNI

L'immobile essendo porzione di abitazione in struttura bifamiliare, ha in comune con altra porzione di abitazione adiacente tutto quanto come da codice civile è regolamentato; tra i quali: muri divisorii comuni, strutture portanti, parti di impianti e lo smaltimento delle acque nere, salvo altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza non è stato espressamente rilevata alcuna servitù ufficialmente costituita. Tuttavia dall'osservazione dei grafici allegati alle autorizzazioni urbanistiche, si evidenzia l'esistenza di fossa settica dell'impianto fognante, sita all'interno della corte di pertinenza dell'immobile pignorato e, ed in comune con altra porzione immobiliare limitrofa distinta con la particella 1031. Infine le strade che costeggiano su due lati l'immobile: (Via M. Amari e Via La Marmora dal quale si accede all'immobile pignorato ed ad altri limitrofi), sono catastalmente ricadenti sulle particelle dei lotti limitrofi, tra le quali anche la particella pignorata. Tali circostanze possono essere servitù di fatto esistenti ed esercitate con tacito consenso nel quotidiano. Da informazioni assunte presso gli uffici comunali, l'immobile non appare gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile appare essere costruito con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: S-O / N-O / N-E

Altezza interna utile: 2,90 ai piani terra e primo; 2,40 al PS1°.

Strutture verticali: mista muratura e C.A. ;

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde in conglomerato cementizio e laterizi.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica e monocottura.

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno tamburato; finestre in legno e alluminio anodizzato. avvolgibili esterni in PVC.

Scale: in muratura/C.A. rivestite in pietra da taglio.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.

Terreno esclusivo: giardino/corte esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge separato, come da dichiarazione dello stesso esecutato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1983	**** Omissis ****	DIVISIONE IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Claudio De Vivo	29/09/1983	768	427
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/10/1983	27389	22601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto viene diviso ed assegnato il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento. Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari, per

l'esame a riguardo della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B1" (di completamento residenziale) del P.R.G. vigente. Lo stesso ricade in zona sottoposto a vincolo archeologico dei P.T.P.R. ; nonché vincolo sismico come da regolamento della Regione Lazio n. 26/2020 e s.m.i. ; salvo altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è parte della bifamiliare che è stata edificata in forza della C.E. 39/1977. All'interno della P.E. sono stati rinvenuti : comunicazione di inizio lavori; N.O. della soprintendenza ai monumenti della Regione Lazio; nonché ordinanza di sospensione dei lavori a seguito di sopralluogo e come da comunicazione da parte del personale della soprintendenza archeologica.

Inoltre esiste domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 326/03 ancora in corso di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un riscontro effettuato tra i grafici allegati alla C.E. 39/77 ed i rilievi eseguiti nel corso dell'accesso, l'immobile allo stato attuale appare difforme dallo stato per cui è stato autorizzato. Gli abusi edilizi sono molteplici. Tra essi si indicano di seguito quelli più importanti, come gli ampliamenti di gran parte dei locali garage e cantina al piano seminterrato; ampliamenti alla cucina e del bagno al piano terra; ed altri ampliamenti al piano primo, oltre alla presenza di un ulteriore livello completamente abusivo al piano secondo composto da due stanze un bagno e disimpegno, col proseguimento della scala di accesso. Il piano primo è difforme per sagoma e volume rispetto quanto autorizzato, anche a causa di volumi che non sono stati realizzati. Inoltre sono presenti molteplici differenze di distribuzione degli spazi interni, con abbattimento e modifica di elementi strutturali portanti e non, come muri e pilastri, nonché della scala di collegamento interna. Infine il piano seminterrato è stato adibito a zona residenziale, con conseguente cambio d'uso da cantina ad abitazione. Fermo

restando tutto quanto sopra indicato, si fa presente che non è di facile riscontro lo stato legittimo dei singoli piani e dell'intero edificio, in quanto il progetto autorizzato con C.E. 39/77 riporta una situazione grafica che differisce dalle misure indicate sullo stesso grafico; probabilmente per le correzioni apportate dal tecnico sul grafico nel momento dell'approvazione. Tali correzioni vanno a precisare l'ingombro esterno e quindi la sagoma ed il volume, ma non tengono conto delle differenze interne e strutturali che ne conseguono.

A riguardo della domanda di condono edilizio prot. 45229/04 ancora in corso di definizione, si ritiene che la stessa non sia procedibile in quanto 1) vi sono forti differenze delle consistenze oggetto di richiesta di sanatoria: (mq 5,5, di ampliamento al fronte di circa mq 149 riscontrati dal sottoscritto pari a circa mc 450); nonché di mq 27 per il cambio d'uso da non residenziale a residenziale al fronte di circa mq 79 riscontrati al solo piano seminterrato). Tali discrepanze sono eccedenti i limiti imposti dalla L. 326/03 (es. mc 200 per ampliamenti al fronte dei 450 circa riscontrati). Inoltre la domanda a parere del sottoscritto non è procedibile in quanto la legge 326/03 non consente il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per gli immobili vincolati, mentre l'immobile in oggetto risulta appunto sottoposto a vincolo archeologico.

Gli abusi di cui sopra non sono sanabili neanche in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle norme di condono nazionale di riferimento. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile, con tutte le conseguenze del caso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di alcun condominio o consorzio. Di conseguenza non risultano ufficialmente oneri condominiali pendenti per l'immobile in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la struttura del fabbricato e le caratteristiche costruttive, si ritiene che l'immobile non sia facilmente divisibile; inoltre in tal caso, l'operazione risulterebbe economicamente non conveniente, a causa dei notevoli costi da sostenere per l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici, nonché stante anche la necessità di ripristino e/o sanatoria delle difformità edilizie.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1
Abitazione in villino facente parte di edificio di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, collegati da scale interne e con annessa corte esclusiva. L'immobile è composto al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, portico e terrazzo a livello; al piano primo da tre stanze, due bagni e balconi; e da locali cantina al piano seminterrato. La descrizione di cui sopra è riferita allo stato attuale dell'immobile e non allo stato legittimato. Presenza di importanti abusi edilizi non sanabili meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1009, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 275.187,50

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico parametro. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima come in precedenza calcolate, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. A tali importi sono poi stati applicati dei deprezzamenti in funzione dello stato d'uso e di manutenzione nonché, per la presenza di abusi edilizi, che ne pregiudicano la legittimità e conseguentemente la commerciabilità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1	220,15 mq	1.250,00 €/mq	€ 275.187,50	100,00%	€ 275.187,50
				Valore di stima:	€ 275.187,50

Valore di stima: € 275.187,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Ripristino opere abusive ove possibile	40,00	%

Valore finale di stima: € 151.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di importanti abusi edilizi

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 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1
Abitazione in villino facente parte di edificio di tipo bifamiliare, sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, collegati da scale interne e con annessa corte esclusiva. L'immobile è composto al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, portico e terrazzo a livello; al piano primo da tre stanze, due bagni e balconi; e da locali cantina al piano seminterrato. La descrizione di cui sopra è riferita allo stato attuale dell'immobile e non allo stato legittimato. Presenza di importanti abusi edilizi non sanabili meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1009, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B1" (di completamento residenziale) del P.R.G. vigente. Lo stesso ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico dei P.T.P.R. ; nonché vincolo sismico come da regolamento della Regione Lazio n. 26/2020 e s.m.i. ; salvo altri vincoli.

Prezzo base d'asta: € 151.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via La Marmora n. 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1009, Categoria A7	Superficie	220,15 mq
Stato conservativo:	Nel momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione anche se sono tecnologicamente datata all'epoca di costruzione. Sono presenti inoltre fenomeni di infiltrazioni e/o umidità di risalita in particolar modo al piano seminterrato.		
Descrizione:	Abitazione in villino facente parte di edificio di tipo bifamiliare, sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, collegati da scale interne e con annessa corte esclusiva. L'immobile è composto al piano terra da pranzo/soggiorno, cucina, bagno, portico e terrazzo a livello; al piano primo da tre stanze, due bagni e balconi; e da locali cantina al piano seminterrato. La descrizione di cui sopra è riferita allo stato attuale dell'immobile e non allo stato legittimato. Presenza di importanti abusi edilizi non sanabili meglio precisati nel paragrafo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge separato, come da dichiarazione dello stesso esecutato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.		