

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 449/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione .....	5
Regolarità edilizia .....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riserve e particolarità da segnalare.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 449/2023 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 28/12/2023, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2024 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 Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di villino ubicato nel territorio del Comune di Ardea, in via Neto 15, int. 40, villino 13. L'immobile è composto da un piano terra e primo, oltre a corte esclusiva delle superficie di mq. 160 circa. E' stato edificato nel 1960 ed è formato:

- Piano terra: Pranzo/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno;

- Piano primo: Piccolo disimpegno, n. 3 camere, bagno e balcone.

Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 69,00 (p.t. + 1°), oltre a balcone di mq. 5,50. Altezza interna mt. 3,00. Prospetti esterni ad intonaco sbruffato. Tetto a soletta piana.

Cancello di accesso carrabile in ferro.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1

## 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)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	69,00 mq	93,40 mq	0	93,40 mq	3,00 m	T-1
Cortile	160,00 mq	160,00 mq	0,18	28,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>122,20 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	2717	1		A7	3	6,5	90 mq	872,81 €	T-1	2661

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

Il villino si presenta in uno stato di normale manutenzione e conservazione, bisognoso di manutenzione ordinaria salvo intervento di risanamento parziale del soffitto nella camera da letto al piano primo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di villino ubicato in Comune di Ardea, via Neto 15, villino 13 int. 40. L'immobile è composto da piano terra e primo oltre a corte esclusiva di mq. 160 circa.

E' stato edificato nel 1960 ed è formato da:

Piano terra: Pranzo/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno;

Piano primo: Piccolo disimpegno, n. 3 camere, bagno e balcone.

Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 69,00 (p.t. + 1°), oltre a balcone di mq. 5,50. Altezza interna mt. 3,00. Identificato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma (ex Catasto) al foglio 54 particelle 2717-2661 sub. 1.

- Solaio in laterocemento;
- Struttura portante verticale in c.a. e tamponature in laterizio;
- Prospetti esterni ad intonaco sbruffato;
- Tetto a soletta piana;
- Cannello di accesso carrabile in ferro;
- Corte esclusiva pavimentata;
- Parenti ad intonaco liscio verniciato;
- Portone d'ingresso in legno;
- Porte interne in legno tamburato a battente;
- Bagno (piano terra): tazza w.c., lavabo, bidet porcellanati bianchi. Rivestimento in piastrelle di grès smaltato dimensioni cm. 15x15x1,50h. Pavimento in piastrelle in monocottura dimensioni cm. 15x15;
- Pavimento abitazione in piastre monocottura dimensioni cm. 20x20;
- Serramenti: Persiane in ferro vernicate, infissi in legno e vetro singolo;
- Riscaldamento autonomo con termocamino nel pranzo/soggiorno e caldaia esterna (alimentati con bombolone gpl);
- Cucina (piano terra): Pavimento in piastrelle in monocottura dimensioni cm. 15x15. Rivestimento in piastrelle di grès smaltato dimensioni cm. 15x15x1,50h;
- Bagno (piano primo): tazza w.c., bidet, vasca, lavabo porcellanati bianchi. Rivestimento in piastrelle di grès smaltato dimensioni cm. 15x15x1,50h.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta in possesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la figlia quale ex compagna dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e n. 3 figli minori.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza alla licenza edilizia 203/69 e 205/65 rilasciata dal Comune di Ardea in data 23/05/1970

---

## 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** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1  
Trattasi di villino ubicato nel territorio del Comune di Ardea, in via Neto 15, int. 40, villino 13. L'immobile è composto da un piano terra e primo, oltre a corte esclusiva delle superficie di mq. 160 circa. E' stato edificato nel 1960 ed è formato: - Piano terra: Pranzo/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno; - Piano primo: Piccolo disimpegno, n. 3 camere, bagno e balcone. Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 69,00 (p.t. + 1°), oltre a balcone di mq. 5,50. Altezza interna mt. 3,00. Prospetti esterni ad intonaco sbruffato. Tetto a soletta piana. Cannello di accesso carrabile in ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2717, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2661  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.870,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Ardea e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 850,00 per un importo complessivo di € 103.000,00 (centotremila - arrotondato in difetto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Ardea (RM) - via Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1	122,20 mq	850,00 €/mq	€ 103.870,00	100,00%	€ 103.870,00

Valore di stima:	€ 103.870,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 103.870,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
intervento su soffitto camera da letto piano primo oltre a tinteggiatura	2000,00	€
Demolizione tettoia in legno esterna	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 100.000,00**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Ardea e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 850,00 per un importo complessivo di € 100.000,00 (centomila - arrotondato in difetto).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'estratto di mappa catastale non risulta tra gli allegati, da ricerca effettuata sulle particelle dell'immobile oggetto di procedura, quest'ultime risultano non reperibili in mappa.

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.

Nettuno, li 18/04/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Plan. Catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - dichiarazione Uff. Urbanistica Ardea, irreperibilità pratica edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Notifiche Elab. Peritale alle Parti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elab. Peritale privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1  
Trattasi di villino ubicato nel territorio del Comune di Ardea, in via Neto 15, int. 40, villino 13. L'immobile è composto da un piano terra e primo, oltre a corte esclusiva delle superficie di mq. 160 circa. E' stato edificato nel 1960 ed è formato: - Piano terra: Pranzo/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno; - Piano primo: Piccolo disimpegno, n. 3 camere, bagno e balcone. Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 69,00 (p.t. + 1°), oltre a balcone di mq. 5,50. Altezza interna mt. 3,00. Prospetti esterni ad intonaco sbruffato. Tetto a soletta piana. Cannello di accesso carrabile in ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2717, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2661  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 449/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - via Neto 15, edificio 13, interno 40, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2717, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2661	<b>Superficie</b>	122,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il villino si presenta in uno stato di normale manutenzione e conservazione, bisognoso di manutenzione ordinaria salvo intervento di risanamento parziale del soffitto nella camera da letto al piano primo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di villino ubicato nel territorio del Comune di Ardea, in via Neto 15, int. 40, villino 13. L'immobile è composto da un piano terra e primo, oltre a corte esclusiva delle superficie di mq. 160 circa. E' stato edificato nel 1960 ed è formato: - Piano terra: Pranzo/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno; - Piano primo: Piccolo disimpegno, n. 3 camere, bagno e balcone. Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 69,00 (p.t. + 1°), oltre a balcone di mq. 5,50. Altezza interna mt. 3,00. Prospetti esterni ad intonaco sbruffato. Tetto a soletta piana. Cannello di accesso carrabile in ferro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		