
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2023 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare	7
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00	10



INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e seminterrato, attualmente composto da: ingresso-soggiorno con balcone a livello, sala da pranzo con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, ripostiglio con balcone a livello, due bagni, locale lavanderia, cabina armadi con balcone a livello ed altre due camere da letto, di cui una interna senza finestrate verso l'esterno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il delegato riporta 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 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Parti esterne comuni, particelle 66, 423, 425, 963, 965, 983, via delle Cese, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	204,20 mq	230,58 mq	1	230,58 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	28,01 mq	28,01 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				237,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,58 mq		

I dati sono desunti dalla scheda catastale, considerando le dovute approssimazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	43	501		A2	2	9,5	251 mq	1030,33 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.



PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante spazi comuni anche alle altre unità immobiliari del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Sud-Ovest-Nord

Altezza interna: ml 3,00

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cucina

Pavimentazione interna: in mattonelle

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti sotto traccia; l'esecutato riporta che l'adduzione idrica proviene da condotta comunale ed è allacciato alla pubblica fognatura; è presente caldaia autonoma alimentata a gas metano e condizionatori (vedere verbale di sopralluogo).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, come riportato nel verbale di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Cristiana Cetra, in particolare i punti 5 e 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Cristiana Cetra, in particolare il punto 7, nonché il certificato ipotecario in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato nella Zona E/3 del vigente PRG del Comune di Ariccia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato con Licenza Edilizia n. 14/68 del 12/02/1968 e successive Varianti n. 2673 del 30/05/1970 e n. 7801 del 03/11/1972.

Per ampliamento realizzato senza titolo è stata presentata domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L.326/03 e s.m.i in data 09/12/2004 prot. 35688/04 dal sig. **** Omissis ****.

Tale domanda non risulta ancora conclusa in quanto devono essere prodotti gli elaborati richiesti con Nota



prot. 24100/12 del 20/09/2012 e devono ancora essere versati degli oneri al Comune di Ariccia, come indicati nella citata Nota.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva presenta caratteristiche condominiali, per il quale sono state reperite le Quote millesimali ma non il Regolamento di Condominio. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.

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** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e seminterrato, attualmente composto da: ingresso-soggiorno con balcone a livello, sala da pranzo con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, ripostiglio con balcone a livello, due bagni, locale lavanderia, cabina armadi con balcone a livello ed altre due camere da letto, di cui una interna senza finestrate verso l'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 43, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 134.615,20
In relazione a quanto sopra riportato relativamente alla regolarità edilizia, al valore complessivo può essere decurtata una somma di circa 20.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1	237,58 mq	1.700,00 €/mq	€ 403.886,00	33,33%	€ 134.615,20
Valore di stima:					€ 134.615,20

Valore di stima: € 114.615,20



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 103.000,00

Valore arrotondato per quanto sopra evidenziato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile n.1 riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita non viene trattato nel presente elaborato peritale perchè non più intestato all'esecutato dal 28/03/2023.

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Stefano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura attuale al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Successione presentata il 07.09.2016
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile pignorato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schema grafico di rilievo immobile pignorato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documenti ultimo grafico art.13 e Nota Condono Comune di Ariccia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tabelle millesimali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e seminterrato, attualmente composto da: ingresso-soggiorno con balcone a livello, sala da pranzo con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, ripostiglio con balcone a livello, due bagni, locale lavanderia, cabina armadi con balcone a livello ed altre due camere da letto, di cui una interna senza finestrate verso l'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 43, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona E/3 del vigente PRG del Comune di Ariccia.

Prezzo base d'asta: € 103.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via delle Cese n.19, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 43, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	237,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato senza ascensore di complessivi due piani fuori terra, oltre piano terra e seminterrato, attualmente composto da: ingresso-soggiorno con balcone a livello, sala da pranzo con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, ripostiglio con balcone a livello, due bagni, locale lavanderia, cabina armadi con balcone a livello ed altre due camere da letto, di cui una interna senza finestrate verso l'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

