
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2023 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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 03/01/2024, 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 06/01/2024 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 DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo

DESCRIZIONE

02a L'immobile da stimare è un villino di TRE livelli, parte di edificio bifamiliare; è composto da interrato adibito a cantina e due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di Ardea, in località Marina di Ardea all'interno del complesso denominato "Colle Romito". Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque priva di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte il villino ed una corte adibita a giardino.

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 DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'attestazione di cui sopra è risultata dai certificati 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 comunione legale dei beni.

11ab, 17a – Il regime patrimoniale sopra riportato è ripreso dalla situazione al momento dell'acquisto; nel frattempo è venuta a mancare la signora **** Omissis ****. Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - Il lotto confina a est con via dell'Orsa Minore, a sud con altro villino dell'immobile bifamiliare, a est con mappale 290 ed a nord con mappale 8086 (salvo altri).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,76 mq	118,34 mq	1	118,34 mq	2,90 m	T, P.
Locale di deposito	13,21 mq	23,21 mq	0,20	4,64 mq	2,90 m	I
Soffitta	11,88 mq	18,88 mq	0,20	3,38 mq	1,53 m	P
Locale Tecnico	4,00 mq	5,33 mq	0,15	0,80 mq	2,50 m	T
Cantina	39,45 mq	63,82 mq	0,30	19,15 mq	2,75 m	I
Giardino	262,92 mq	262,92 mq	0,1	26,29 mq	0,00 m	T
Terrazzi	26,12 mq	26,12 mq	0,35	9,14 mq	0,00 m	P
Patio e Porticati	39,29 mq	39,29 mq	0,35	13,75 mq	3,00 m	T
Box	13,14 mq	13,14 mq	0,50	6,57 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				202,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo dell'immobile riportato in Allegato n° 04-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2006 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1073, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 162 mq Piano T
Dal 20/12/2006 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1072, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.338,91 Piano I,T,P

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
	57	1072	2		A7	4	8,5	162 mq	1338,91 €	I,T,P	
	57	1073	1		A7	4	8,5	162 mq	1338,91 €	T	

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 con quanto presente nell'atto di pignoramento. Allegato 05 - Estratti Catastali -.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

L'immobile risulta attualmente a disposizione della famiglia **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso fabbricato bifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti comunali, acquisiti dall'Amministratore di Condominio risulta la presenza di usi civici regolarmente liquidati come da Determina Dirigenziale n° 382/2006 del 21/09/2006 (Allegato 06 - Autorizzazioni Edilizie). L'immobile è fornito di autonomo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, sono stati eseguiti DUE sopralluoghi (Allegato 07). Tipologia: edificio Bifamiliare con due piani fuori terra oltre all'interrato; pertanto u.i. composta da tre livelli (Allegato 08 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinto; Esposizione: nord est ed ovest; Altezza interna utile: p.i. 2,64ml., p.t. 3,00, p.p. h. 3,00 ml.; Strutture verticali: in cemento armato con tamponature a cassa vuota; Solai: latero-cementizio; Copertura: a tetto due falde e terrazzo; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Pavimenti in gres porcellanato 40x40, bagni ceramica 20x20; Rivestimenti in ceramica angolo cottura 10x10, bagni 20x20; Porta di ingresso blindata; Porte interne: in legno tamburato ad una anta; Finestre e Porta-finestre: in legno con vetro 3 mm.; Infissi esterni: grate in ferro; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento e acqua sanitaria con caldaia a gas GPL con bombolone interrato; Elementi radiatori in alluminio colore chiaro; Impianto idrico - sanitario: p.t. lavabo, water con cassetta tipo Standard, doccia con miscelatori, p.p. bagno dotato di lavabo, doccia, water con cassetta, bidet tipo Standard, con miscelatori; Impianto citofonico; Porticati e Terrazzi pavimentati con tipo gres rosso; ringhiere in muratura e profilati acciaio; Box auto interamente in lamiera gregata; Giardino: anta cancello pedonale e due ante cancello carrabile in grate di ferro, recinzione su strada in muratura, parzialmente pavimentato con scaglie di travertino; piante ornamentali;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia **** Omissis **** che durante il sopralluogo esibisce un contratto di locazione ad uso abitativo dell'immobile del proprietario, del 19.11.2017, senza vidimazione di registrazione. Il 04.03.2024 è stato possibile acquisire dall'Agenzia delle Entrate copia dell'atto di affitto dello stesso immobile esteso dal 01/02/2019 al 31/01/2023, senza la presenza di alcuna proroga (Allegato 10 - Contratti di affitto).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1988 al 20/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/12/2006 al 17/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 allegato con n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 06/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a ROMA il 22/12/2006
Reg. gen. 85966 - Reg. part. 20928
Importo: € 285.300,00
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).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a ROMA il 22/12/2006
Reg. gen. 85965 - Reg. part. 20927
Importo: € 260.000,00
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).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a ROMA il 21/12/2007
Reg. gen. 95396 - Reg. part. 27721
Importo: € 154.000,00
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).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 12/09/2023
Reg. gen. 49711 - Reg. part. 35437
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 - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA non è stato possibile acquisire la Licenza Edilizia n° 11 del 23/01/1974 per la costruzione del villino nè la concessione in sanatoria n° 8569 del 05/12/2006 in quanto la pratica risulta irreperibile (ALLEGATO 06). Successivamente è stato chiesto all'Amministratore del Condominio Complesso Serena di acquisire la stessa L.E. e successive varianti relative all'immobile; come riportato da allegato 07 (verbali sopralluogo), sono stati ottenuti sia copia dell'atto autorizzativo che la planimetria dello schema di fognatura del comprensorio, la determina dirigenziale della liquidazione degli usi civici e l'attestazione della fine lavori del 07/10/1977 (Allegato 06).

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.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 830,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.691,46

Le spese condominiali complessive si articolano in spese per il Consorzio di Colle Romito e per il Condominio Complesso Residenziale Serena. In alto sono riportate le spese del Condominio mentre di seguito si riportano le spese del Consorzio.

L'importo medio è pari a 558,00 €, il totale delle spese per l'anno in corso ed il precedente è pari a 1.138,00- Il tutto è riportato nell'Allegato 10 - Spese Condominiali e Consortili-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo

02a L'immobile da stimare è un villino di TRE livelli, parte di edificio bifamiliare; è composto da interrato adibito a cantina e due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di Ardea, in località Marina di Ardea all'interno del complesso denominato "Colle Romito". Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque priva di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte il villino ed una corte adibita a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1072, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 57, Part. 1073, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 167.627,36

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 (829,592) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari. Il computo del tutto è esplicitato nell'Allegato 11 (Scheda Immobile e Valutazioni).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIA DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo	202,06 mq	829,59 €/mq	€ 167.627,36	100,00%	€ 167.627,36
				Valore di stima:	€ 167.627,36

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 14/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione del Delegato (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di cui all'art. 567 (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo immobili (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratti Catastali (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratti di Affitto (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Spese Condominiali e Spese Consortili (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazioni (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Relazione Privacy (Aggiornamento al 14/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo
02a L'immobile da stimare è un villino di TRE livelli, parte di edificio bifamiliare; è composto da interrato adibito a cantina e due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di Ardea, in località Marina di Ardea all'interno del complesso denominato "Colle Romito". Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque priva di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte il villino ed una corte adibita a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1072, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 57, Part. 1073, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 308/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA DELL'ORSA MINORE, 95, edificio BIFAMILIARE, piano Interrato, Terra, Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1072, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 57, Part. 1073, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	202,06 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.		
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è un villino di TRE livelli, parte di edificio bifamiliare; è composto da interrato adibito a cantina e due piani fuori terra. E' ubicato in periferia di Ardea, in località Marina di Ardea all'interno del complesso denominato "Colle Romito". Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, con villini mono e plurifamiliari di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, comunque priva di servizi di prima necessità. Del lotto unico fa parte il villino ed una corte adibita a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		