
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	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	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°34'59,94"N - 12°30'23,49"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento a piano terra con corte-giardino esclusiva, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano terra e copertura piana, ricadente in condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avvocato Claudio SELLAROLI, la documentazione appare completa e viene allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale a cui si rimanda.



TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Claudio SELLAROLI, quale parte integrante e sostanziale.

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno due, confina con vano scala, interno uno, interno tre, e la corte-giardino confina con il parcheggio condominiale riservato, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	66,12 mq	1	66,12 mq	2,75 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				66,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento a piano terra oltre alla corte-giardino di pertinenza, che permette l'accesso al lotto direttamente dal parcheggio condominiale riservato e numerato ad ogni interno, che poi consente la fruizione a Via Sicilia.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1994 al 13/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 VANI Rendita € 433,82 Piano TERRA Graffato 7
Dal 13/05/2005 al 26/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 VANI Rendita € 433,82 Piano TERRA Graffato 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	3138	12		A2	3	3.5 VANI		433,82 €	TERRA	7

Corrispondenza catastale

Le informazioni digitali del catasto NON CONSENTONO la visione della planimetria catastale, per cui si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Si precisa che sarà necessario ripresentare nuova planimetria catastale aggiornata, insieme alla pratica edilizia per definire correttamente la corte-giardino, non rappresentata negli atti disponibili presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea.

PRECISAZIONI

SI RILEVA, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, LA PRESENZA LOCATARIO DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IL 05/06/2021 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI POMEZIA AL PROTOCOLLO 21060511512622189 CON VALIDITA' 3 ANNI DAL 25/05/2021 AL 24/03/2024 PROROGABILE PER ULTERIORI DUE ANNI

IN PARTICOLARE LYADI KHALID DICHIARA DI ABITARE NELL'APPARTAMENTO INSIEME AI TRE FIGLI MAGGIORENNI.



Si precisa che sarà necessario ripresentare nuova planimetria catastale aggiornata, insieme alla pratica edilizia per definire correttamente la corte-giardino, non rappresentata negli atti disponibili presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea

Appare al CTU congruo riservare la somma del 10% di quanto stimato, ovvero euro 13.312,00, arrotondati a 13.300,00 (tredicimilatrecento/00) che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad €. 119.820,00 ovvero arrotondando euro 120.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali interne ed esterne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo nelle finiture interne ed esterne a livello di balconi sovrastanti al livello del frontalino.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale, per cui rientrano fra le parti comuni il vano scala e l'area del parcheggio, che comunque vede l'assegnazione del posto auto a ciascun condomino e l'accesso al portone di ingresso al fabbricato condominiale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, esposto a Sud ed ad Ovest, si presenta in discrete condizioni, non si rilevano problematiche statiche, tuttavia è necessario un intervento manutentivo sia esterno che interno.

La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura piana; è rivestito principalmente a cortina, con elementi intonacati (ammalorati sul coronamento sommitale) e tinteggiati (attualmente la tinteggiatura è decoesa e necessita di intervento di ripristino). L'immobile è dotato di infissi in legno senza vetrocamera persiane metalliche, porte tamburate, portoncino blindato, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento della cucina e del bagno.

L'altezza interna utile è di circa 2,75 m.

Le pareti ed le soffitte sono intonacate e tinteggiate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia - impianto termico con caldaia murale a Metano, caloriferi in alluminio, - impianto idrico sottotraccia con adduzione da acquedotto.

Vano scala condominiale privo di ascensore.

La corte-giardino, presenta alcune superfetazioni quali box approssimativi, da eliminare in modo da ripristinare lo stato originario.

Dalla corte-giardino è possibile accedere direttamente alla viabilità pubblica immettendosi in un'area parcheggio condominiale, con posto auto assegnato, in particolare quello di pertinenza all'immobile risulta contrassegnato dal numero 2, come da documentazione fotografica.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/06/2021
- Scadenza contratto: 24/03/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

SI RILEVA, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, LA PRESENZA LOCATARIO DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IL 05/06/2021 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI POMEZIA AL PROTOCOLLO 21060511512622189 CON VALIDITA' 3 ANNI DAL 25/05/2021 AL 24/03/2024 PROROGABILE PER ULTERIORI DUE ANNI

IN PARTICOLARE DICHIARA DI ABITARE NELL'APPARTAMENTO INSIEME AI TRE FIGLI MAGGIORENNI.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1994 al 13/05/2005	SABA GIANCARLO C.F. SBAGCR71A12H501J PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: SBAGCR71A12H501J	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCIANA FIUMARA	10/11/1994	13239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2		40601	26435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/05/2005 al 26/03/2024		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADRIANA SCHIOPPA	13/05/2005	145087	6813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	26/05/2005	18100	31901
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Claudio SELLAROLI, quale parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 19/05/2005
 Reg. gen. 31902 - Reg. part. 8841
 Importo: € 216.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: SCHIOPPA ADRIANA
 Data: 13/05/2005
 N° repertorio: 145088
 N° raccolta: 6814



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 13/02/2024

Reg. gen. 7474 - Reg. part. 5548

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Claudio SELLAROLI, quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE n° 5192 del 1/8/1984 del Comune di ARDEA zona "F" LOTTIZZAZIONE "MARSICOLA"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, meglio definito alla pratica 123/92 LOTTO 15, è stato edificato in virtù della CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N° PROT. 123/92 PRATICA 21007 del 03/04/1997 IN VARIANTE.

Risulta presente il CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 30/06/1998.

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: € 1.131,57

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.513,46

L'immobile rientra in un complesso condominiale

Come risulta dalle tabelle millesimali allegate l'immobile pignorato detiene la quota di 63,70 millesimi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento a piano terra con corte-giardino esclusiva, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano terra e copertura piana, ricadente in condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 7

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

Valore di stima del bene: € 133.120,00

Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);



- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo e corrisponde esattamente a quanto attualmente richiesto per la locazione.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} 6.000,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$$S = \text{€} 6.000,00 \times 33 : 100 = \text{€} 1.980,00;$$

$$R - S = \text{€} 6.000,00 - 1.980,00 = \text{€} 4.020,00 \text{ (canone netto).}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$, ove $r = 0,030$;

$$\text{€} 4.020,00 : 0,030 = \text{€} 134.000,00.$$

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, considerando anche l'incidenza della corte-giardino e del posto auto, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale mq 66,12* € 2000/mq = € 132.240,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

$$(\text{€} 134.000,00 + \text{€} 132.240,00) : 2 = \text{€} 133.120,00$$

A questo punto risulta da valutare le spese per la messa in pristino delle opere non conformi poste sulla corte-giardino per "armonizzarsi" alle posizioni edilizie/urbanistiche, riaggiornando sia la pratica edilizia sia la planimetria catastale.

Appare al CTU congruo riservare la somma del 10% di quanto stimato, ovvero euro 13.312,00, arrotondati a 13.300,00 (tredicimilatrecento/00) che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad € 119.820,00 ovvero arrotondando euro 120.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T	66,12 mq	20.133.091,00 €/mq	€ 133.120,00	100,00%	€ 133.120,00
				Valore di stima:	€ 133.120,00

Valore di stima: € 133.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

Appare al CTU congruo riservare la somma del 10% di quanto stimato, ovvero euro 13.312,00, arrotondati a 13.300,00 (tredicimilatrecento/00) che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad €. 119.820,00 ovvero arrotondando euro 120.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI RILEVA, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, LA PRESENZA DILYADI KADDOUR, PADRE DI LYADI KHALID, LOCATARIO DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IL 05/06/2021 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI POMEZIA AL PROTOCOLLO 21060511512622189 CON VALIDITA' 3 ANNI DAL 25/05/2021 AL 24/03/2024 PROROGABILE PER ULTERIORI DUE ANNI

IN PARTICOLARE LYADI KHALID DICHIARA DI ABITARE NELL'APPARTAMENTO INSIEME AI TRE FIGLI MAGGIORENNI.

Si precisa che sarà necessario ripresentare nuova planimetria catastale aggiornata, insieme alla pratica edilizia per definire correttamente la corte-giardino, non rappresentata negli atti disponibili presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea

Appare al CTU congruo riservare la somma del 10% di quanto stimato, ovvero euro 13.312,00, arrotondati a 13.300,00 (tredicimilatrecento/00) che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad €. 119.820,00 ovvero arrotondando euro 120.000,00.



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 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - PROGETTO
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento a piano terra con corte-giardino esclusiva, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano terra e copertura piana, ricadente in condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE n° 5192 del 1/8/1984 del Comune di ARDEA zona "F" LOTTIZZAZIONE "MARSICOLA"

Prezzo base d'asta: € 120.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA SICILIA N°6, edificio LOTTO 15, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 7	Superficie	66,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni generali interne ed esterne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo nelle finiture interne ed esterne a livello di balconi sovrastanti al livello del frontalino.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento a piano terra con corte-giardino esclusiva, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano terra e copertura piana, ricadente in condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

