
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maggiore Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T	3
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Lotto 2.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Lotto 1	9
Lotto 2	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E.	12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	12
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00	12

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Maggiore Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 112 - 00049 - Velletri (RM), email ing.maggiore@libero.it; ing.alexmaggiore@gmail.com, PEC ing.maggiore@pec.ording.roma.it, Tel. 06 59878766, Fax 06 96 31 043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA ASCOLI PICENO 64, EDIFICIO H, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento int. 1 composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, oltre ad annessa corte esclusiva lastricata.

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

L'immobile non 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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA ASCOLI PICENO 64, EDIFICIO H, INTERNO 3, PIANO T

Magazzino n. 3 ed. H posto a piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Passaggio comune, intt. 2 e 14 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	64,00 mq	64,00 mq	0,18	11,52 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	1042	2		A3	2	2,5	43 mq	193,67 €	T	sub. 18

Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha effettuato aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica, avendo riscontrato una pianta differente da quella depositata in catasto. Sarà pertanto necessario effettuare una SCIA in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in stato conservativo sufficiente con grado di finiture medie-economiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento abitabile con finiture di livello economico, pavimenti e rivestimenti in monocottura, infissi in legno con inferriate, impianto elettrico infilato con corrugati, caldaia con serbatoio in gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile costruito in forza di C.E. n. 120/85 del 21.06.1985 e successivo rinnovo prot. n. 91/87 del 20.10.1987 prot. n. 18488.

Rispetto a tale progetto autorizzato, il sottoscritto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni. Sarà pertanto necessario provvedere alla presentazione, a carico dell'aggiudicatario, di SCIA in sanatoria previo versamento della sanzione di € 1000,00. Di tali oneri, comprese delle relative spese tecniche, si terrà conto in fase di stima.

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: € 60,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.440,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Spazio comune, magazzini nn. 14 e 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	51	1041	37		C2	7	22	25 mq	131,8 €	T	
--	----	------	----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a variazione catastale per aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo sufficiente per la destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I medesimi che per l'appartamento.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è provveduto a costituire due lotti distinti in quanto il magazzino può essere venduto distintamente dall'appartamento, anzi - data l'ubicazione in un complesso residenziale - è più probabile la sua vendita separatamente da quella dell'appartamento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T
Appartamento int. 1 composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, oltre ad annessa corte esclusiva lastricata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1042, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub. 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.572,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T	50,52 mq	1.100,00 €/mq	€ 55.572,00	100,00%	€ 55.572,00
				Valore di stima:	€ 55.572,00

Valore di stima: € 55.572,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	1440,00	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T
Magazzino n. 3 ed. H posto a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1041, Sub. 37, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T	25,00 mq	500,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

Valore di stima: € 12.500,00

Valore finale di stima: € 12.500,00

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 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maggiore Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Foto - Fotografie
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate dal CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Variazioni catastali effettuate dal CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T
Appartamento int. 1 composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, oltre ad
annessa corte esclusiva lastricata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1042, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub. 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T
Magazzino n. 3 ed. H posto a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1041, Sub. 37, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 12.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1042, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub. 18	Superficie	50,52 mq
Stato conservativo:	Appartamento in stato conservativo sufficiente con grado di finiture medie-economiche.		
Descrizione:	Appartamento int. 1 composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, oltre ad annessa corte esclusiva lastricata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Ascoli Piceno 64, edificio H, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1041, Sub. 37, Categoria C2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo sufficiente per la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Magazzino n. 3 ed. H posto a piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		