
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 283.172,40	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 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) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi sui piani terra e primo, comunicanti tra loro a mezzo scala interna, composto al piano terra da salone, cucina, wc e veranda; al piano primo da quattro camere e bagno, per complessivi mq 113 utili circa.

Annessa corte di mq 602 catastali su cui insistono anche due tettoie abusive, una costruzione sviluppantesi al piano terreno della superficie utile di circa 40 mq in parte abusiva, composta di un ampio vano e bagno, ed altro piccolo manufatto abusivo a confine con la via pubblica della superficie utile di mq 8 circa.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con: via Cervignano, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	0,00 m	T-1
Veranda	12,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	T
Ripostiglio esterno (superficie autorizzata)	4,80 mq	6,70 mq	0,20	1,34 mq	0,00 m	
Giardino scoperto	519,00 mq	519,00 mq	0,18	93,42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				237,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione comprende anche il vano cucina realizzato mediante la parziale chiusura della preesistente veranda. L'area a giardino, che catastalmente ha una consistenza di 602 mq, è qui considerata al

netto delle aree di sedime dei fabbricati autorizzati (edificio principale e piccolo ripostiglio esterno posto in angolo nella parte retrostante).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1717 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 153 mq - Totale escluse aree scoperte: 126 mq Rendita € 526,79 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 14/06/1988 al 16/01/1991: Variazione del 14/06/1988 in atti dal 28/05/1999; SOPRAELEVAZIONE E DIV. DIS. SPAZI.INT. (n.63694.1/1988).

Dal 16/01/1991 al 01/01/1992: CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 2363/1986).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

Dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/06/1988, prot. n. 000063694.

L'area di pertinenza è riportata in catasto terreni con i seguenti dati: particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 602 mq. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/01/1971 in atti dal 28/03/2018 DPR N. 13 proveniente dal comune di Pomezia G811; trasferito al comune di Ardea M213. (n. 7/2018).

Annotazione di immobile: PROTOCOLLO N. 002363 - ANNO 85 AGGIUNTO FABBRICATO.

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	1717			A4	5	8,5 vani	Totale: 153 mq - Totale escluse aree scoperte: 126 mq	526,79 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale. Al piano terra, sono stati rimossi sia il vano cucina che il bagno con la relativa finestra; una nuova cucina è stata realizzata chiudendo parte della veranda e un bagno è stato installato sotto la scala. Al primo piano, la finestra della prima camera a sinistra del corridoio è stata spostata. Inoltre, è stata modificata la scala di accesso esterno.

STATO CONSERVATIVO

Normale lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Presenti al piano primo fenomeni di distacco delle tinteggiature del soffitto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area oggetto del pignoramento è stata affrancata dall'uso civico di pascolo, legnatico e semina mediante la Determina n. 72 del 20/10/2005 del dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Ardea, registrata a Roma il 27/10/2005, serie 3, numero 4503.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sui quattro lati

Altezza interna utile: 2,90 PT - 2,85 Hmedia P1

Str. verticali: blocchetti di tufo

Solai: pignatte e travetti

Copertura: a tetto

Manto di copertura: non coibentato, tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: monocotture, ceramiche, rivestimenti mosaico.

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio; porte in noce; inferriate e persiane in ferro

Scale: muratura rivestita in marmo

Impianto elettrico, idrico: presenti; altri impianti: condizionatore/split e termosifoni; caldaia a gas (serbatoio interrato)

Terreno esclusivo: giardino munito di cancello carrabile e di cancelletto pedonale con accesso diretto da Via Cervignano

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1998	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Franco Bartolomucci	08/10/1998	247771	34382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/10/1998	31354	20480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Paolo Cerasi	06/12/2005	4246	1908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/12/2005	81717	47067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La formalità n. 20480 del 13/10/1998 è stata successivamente rettificata con form. n. 22510 gen. 34817 in data 06/11/1998 al fine di correggere il cognome della parte acquirente **** Omissis ****.

La Sig.ra **** Omissis **** ha acquistato quanto in oggetto da: **** Omissis **** (per i diritti di 2/30 di piena proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 2/30 di piena proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 2/30 di piena proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 2/30 di piena proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 2/30 di piena proprietà), **** Omissis **** per i diritti di 20/30 di piena proprietà).

Il titolo di provenienza a rogito del Notaio Paolo Cerasi del 06/12/2005 rep. 4246 viene allegato al presente elaborato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/12/2005
Reg. gen. 81718 - Reg. part. 24216
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 13/06/2023
Reg. gen. 33028 - Reg. part. 23234
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il bene in oggetto è sottoposta alle prescrizioni della variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 28/80, secondo la quale essa ricade nell'ambito della zona con destinazione "Conservazione"/Parte e Rete Viaria/Parte come da N.T.A. del P.P.E. del nucleo "Acquaferata". Zona soggetta al vincolo del Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285/1992 (D.P.R. 495/1992). Zona sismica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato è stato costruito senza le necessarie autorizzazioni (licenza o concessione edilizia); tuttavia, è stato concesso dal Comune di Ardea il Permesso di Costruire in sanatoria n. 3882/2005, datato 01/12/2005.

Si allega una copia di tale concessione in sanatoria emessa dal Comune di Ardea.

Inoltre, per regolarizzare la chiusura di una parte della veranda, è stata inoltrata al Comune di Ardea una richiesta di concessione in sanatoria, secondo la Legge 326/2003, il 10 dicembre 2004, e l'oblazione totale di € 469,20 è stata versata, oltre a integrazioni e oneri concessori per un importo di € 422,28.

Si precisa che la domanda di concessione L.326/03 non è al momento rintracciabile presso gli uffici competenti del Comune di Ardea, come confermato dalla dichiarazione del dirigente dell'Area Tecnica in data 31/01/2024 allegata. Di conseguenza, non sono disponibili informazioni riguardo le modalità e i tempi per un eventuale rilascio della concessione in sanatoria.

Spetterà alla parte aggiudicataria compiere le necessarie verifiche presso gli uffici comunali competenti riguardo l'irreperibilità della domanda di concessione in sanatoria, anche ai fini di una possibile ricostituzione del fascicolo edilizio. Si allega al presente documento una copia della domanda di concessione ai sensi della legge n. 326/2003, ottenuta dalla sottoscritta presso il debitore.

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.

Relativamente al bene pignorato va detto che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato allegato alla concessione in sanatoria n. 3822/2005: al piano terra, il vano cucina e il bagno con la rispettiva finestra sono stati rimossi; una cucina è stata creata chiudendo parte della veranda, e un w.c. è stato installato sotto la scala. Al primo piano, nella prima camera a sinistra del corridoio è stata spostata una finestra. Inoltre, la scala di accesso esterna è stata modificata.

Riguardo alla richiesta di sanatoria ex L. 326/2003, inoltrata per la chiusura parziale della veranda, non è stato possibile verificare la presenza del progetto depositato a causa dell'irreperibilità del fascicolo.

Inoltre, sono state realizzate abusivamente due tettoie con travature e pali in legno e copertura in tegole poste sulla facciata principale e sui lati del fabbricato. Il piccolo ripostiglio nell'angolo retrostante della particella 1717, oggetto della concessione edilizia in sanatoria n.3822/2005, è stato ampliato oltre i limiti consentiti e trasformato in un ampio monolocale con angolo cottura e bagno (5,70x7,77xhmax2,80). È presente anche un piccolo manufatto abusivo utilizzato come ripostiglio (2,05x4,49xhmax2,50), costruito nella corte di pertinenza e adiacente al muro di cinta sul lato fronte strada.

Tali interventi (incrementi di volume, cambiamenti della destinazione d'uso, distacchi, ecc.) non sono regolarizzabili come dettagliato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica che si unisce a questo elaborato. Pertanto, è necessario ripristinare la conformità alle autorizzazioni concesse mediante il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità né si è potuto accertare se siano stati emessi provvedimenti sanzionatori.

Si considera quanto sopra dedotto nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Inoltre, in riferimento agli abusi descritti e per altri eventuali, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Nel determinare il più probabile valore di mercato al mq dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (2° semestre anno 2023 - Ardea - Zona suburbana/Marina di Ardea/Marina di Tor San Lorenzo - Le Salzare; Tipologia prevalente: Ville e Villini; Valori: 1200/1700 €/mq - Valore medio: 1450 €/mq).

Borsino Immobiliare (Ardea-Via Cervignano; Valori: 1048/1664 €/mq - Valore medio: 1356 €/mq).

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1400 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20
Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi sui piani terra e primo, comunicanti tra loro a mezzo scala interna, composto al piano terra da salone, cucina, wc e veranda; al piano primo da quattro camere e bagno, per complessivi mq 113 utili circa. Annessa corte di mq 602 catastali su cui insistono anche due tettoie abusive, una costruzione sviluppantesi al piano terreno della superficie utile di circa 40 mq in parte abusiva, composta di un ampio vano e bagno, ed altro piccolo manufatto abusivo a confine con la via pubblica della superficie utile di mq 8 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1717, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 333.144,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20	237,96 mq	1.400,00 €/mq	€ 333.144,00	100,00%	€ 333.144,00
				Valore di stima:	€ 333.144,00

Valore di stima: € 333.144,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizioni, trasporti e ripristini)	5,00	%

Valore finale di stima: € 283.172,40

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.

Monte Porzio Catone, li 14/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - In sanatoria L. 47/85
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione di irreperibilità Domanda di Condonò 326/2003
- ✓ Altri allegati - Domanda di Condonò 326/2003

- ✓ Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20
Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi sui piani terra e primo, comunicanti tra loro a mezzo scala interna, composto al piano terra da salone, cucina, wc e veranda; al piano primo da quattro camere e bagno, per complessivi mq 113 utili circa. Annessa corte di mq 602 catastali su cui insistono anche due tettoie abusive, una costruzione sviluppantesi al piano terreno della superficie utile di circa 40 mq in parte abusiva, composta di un ampio vano e bagno, ed altro piccolo manufatto abusivo a confine con la via pubblica della superficie utile di mq 8 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1717, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il bene in oggetto è sottoposta alle prescrizioni della variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 28/80, secondo la quale essa ricade nell'ambito della zona con destinazione "Conservazione"/Parte e Rete Viaria/Parte come da N.T.A. del P.P.E. del nucleo "Acquaferrata". Zona soggetta al vincolo del Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285/1992 (D.P.R. 495/1992). Zona sismica.

Prezzo base d'asta: € 283.172,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.172,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Località Marina di Ardea, Via Cervignano n. 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1717, Categoria A4	Superficie	237,96 mq
Stato conservativo:	Normale lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Presenti al piano primo fenomeni di distacco delle tinteggiature del soffitto.		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra sviluppatosi sui piani terra e primo, comunicanti tra loro a mezzo scala interna, composto al piano terra da salone, cucina, wc e veranda; al piano primo da quattro camere e bagno, per complessivi mq 113 utili circa. Annessa corte di mq 602 catastali su cui insistono anche due tettoie abusive, una costruzione sviluppatasi al piano terreno della superficie utile di circa 40 mq in parte abusiva, composta di un ampio vano e bagno, ed altro piccolo manufatto abusivo a confine con la via pubblica della superficie utile di mq 8 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/12/2005
Reg. gen. 81718 - Reg. part. 24216
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 13/06/2023
Reg. gen. 33028 - Reg. part. 23234
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****