
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoli Maurizio, nella procedura 4017/2021 V.G.



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	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Procedura 4017/2021.....	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 31/07/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di Appartamento di civile abitazione sito in Ardea Via Bolzano 91 composto da piano terra giardino di mq. 50,50 e Piano primo abitazione articolato su camera di mq. 15,70 Cucina di mq. 7,60 Bagno di mq. 4,70 ingresso di mq. 5,95 Soggiorno di mq. 17,55 balcone di mq. 17,50 il tutto per una S.U.A. di mq. 51,50 ed una S.N.R. di mq. 17,50 riportato in catasto fabbricati al foglio 46 particelle 1577 e 1605 sub 5 graffate categoria A/2 classe 2[^] vani 4,00 Superficie catastale mq. 68 escluse aree scoperte mq. 57,00 R.C. €. 423,49 in Ditta a. **** Omissis **** Dall'accesso effettuato in data 28/09/2023 è stato accertato che l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig. . **** Omissis ****

da quanto accertato l'immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione oltre ad essere danneggiato da incendio con crollo della parete che affaccia verso il balcone. Privo di tutte le utenze Idrica, elettrica, riscaldamento. Gli ambienti sono totalmente danneggiati e invasi da materiali da smaltire, consistenti in residui a seguito dell'incendio, quindi non agibile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

dalle visure catastali si può accertare la continuità delle trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** 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.

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è Defunta e divorziata senza eredi pertanto l'immobile è stato acquisito alla Curatela dell'Eredità Giacente per [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, con l'interni 6 e 8 mentre il giardino confina con distacco su Via Catanzaro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,50 mq	56,65 mq	1	56,65 mq	325,00 m	T-1
Balcone scoperto	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	1
Giardino	50,50 mq	50,50 mq	0,18	9,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1978 al 11/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1605, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,00 Rendita € 423,49 Piano T-1

		Graffato 1577
--	--	---------------

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	1605	5		A2	2	4,00	57 mq	423,49 €	T-1	1577

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	1605				Pascolo					1577

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le particelle 1605 e 1577 non risultano in mappa si è proceduto a fare istanza all'Agenzia del Territorio per la loro lavorazione. Da quanto riferito dal Tecnico Catastale non si ritrova l'inserimento in mappa dell'intero edificio, pertanto dovrà essere cura e spese del Condominio, poichè interessa l'intero stabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato conservativo pessimo a seguito di incendio nell'appartamento esso è occupato senza titolo dal sig. **** Omissis **** il quale è stato invitato a lasciare l'appartamento il quale si trova in condizioni precarie sia di stabilità che Igiebico Sanitarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificazione dell'immobile risale al 1973 a seguito di Concessione Edilizia n° 90/73 del 30/05/1973. Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ardea la pratica inerente tale concessione risulta irreperibile, pertanto il sottoscritto ha proceduto con quanto risulta dalla planimetria di accatastamento risalente al 1976. Non risulta il rilascio dell'Agibilità. L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponature in muratura, la copertura è a terrazzo, prima dell'incendio le rifiniture erano con pavimentazione interna a piastrelle di ceramica, gli infissi interni in PVC le porte in legno tamburato, le pareti tinteggiate. le finestre sono del tipo ad

avvolgibile in plastica con inferriate esterne. l'appartamento aveva una caldaia autonoma andata distrutta dall'incendio. Il vano scale è composto da gradi e sotto gradi in marmo di coreno le pareti tinteggiate, e provviste di citofoni. l'intero immobile è costituito da n° 12 alloggi n° 4 per piano. I prospetti sono rivestiti a cortina. In base al P.R.G. del Comune di Ardea l'immobile ricade nel piano di Zona di completamento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terze persone individuate nel sig. **** Omissis **** senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1978 al 09/09/1978	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/1978 al 04/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parisi	09/09/1978	56616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2010 al 11/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Silvestri	04/09/2010	346	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestri	11/09/2010	355	188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/10/2010	57887	33088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 6	04/11/2010	1858	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2010
Reg. gen. 57887 - Reg. part. 33088
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto di Compravendita

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Ardea l'immobile ricade in Zona di Completamento.

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.

Da quanto accertato nell'atto di acquisto l'immobile è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n° 90/73 rilasciata dal Comune di Ardea in data 30/05/1973 dall'esito dell'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico di detto Comune tale pratica è irreperibile, pertanto si procederà in base alle risultanze catastali e da quanto riportato nell'atto di compravendita.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto accertato il Condomino deve avere un saldo di circa €. 1.000,00

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 Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1
Trattasi di Appartamento di civile abitazione sito in Ardea Via Bolzano 91 composto da piano terra

giardino di mq. 50,50 e Piano primo abitazione articolato su camera di mq. 15,70 Cucina di mq. 7,60 Bagno di mq. 4,70 ingresso di mq. 5,95 Soggiorno di mq. 17,55 balcone di mq. 17,50 il tutto per una S.U.A. di mq. 51,50 ed una S.N.R. di mq. 17,50 riportato in catasto fabbricati al foglio 46 particelle 1577 e 1605 sub 5 graffate categoria A/2 classe 2^ vani 4,00 Superficie catastale mq. 68 escluse aree scoperte mq. 57,00 R.C. €. 423,49 in Ditta a**** Omissis ****. Dall'accesso effettuato in data 28/09/2023 è stato accertato che l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig**** Omissis ****.. da quanto accertato l'immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione oltre ad essere danneggiato da incendio con crollo della parete che affaccia verso il balcone. Privo di tutte le utenze Idrica, elettrica, riscaldamento. Gli ambienti sono totalmente danneggiati e invasi da materiali da smaltire, consistenti in residui a seguito dell'incendio, quindi non agibile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1605, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1577 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 1605, Qualità Pascolo, Graffato 1577

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

Valore di stima del bene: € 115.698,00

Si precisa che in questa stima date le condizioni dell'appartamento già descritte in perizia il sottoscritto intende procedere nel seguente modo: Stima dell'appartamento in buone condizioni, defalcando la spesa per riparare i danni causati dall'incendio, dal fatto che è occupato senza titolo ed invivibile per l'enorme accatastamento di materiale residuo dell'incendio che dovrà essere smaltito, i lavori da fare per rendere l'appartamento vivibile e sicuro consistono in: rifacimento intonaci, ricostruzione della parete sul balcone lato giardino, rifacimento impianti quali, elettrico termo idraulico sanitario, smaltimento rifiuti posti nel giardino, sostituzione porte e finestre, pavimenti e rivestimenti.

Tali lavori sono stati stimati in complessivi €.50.000,00 che verranno detratti dalla stima.

Pertanto l'immobile viene **Stimato a Base D'Asta in complessivi €. 65.968,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1	70,12 mq	1.650,00 €/mq	€ 115.698,00	100,00%	€ 115.698,00 - 50.000,00
				Valore di stima:	€ 65.968,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 18/10/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Comunicazione Irreperibilita pratica edilizia
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati - Istanza Lavorazione Prticelle
- ✓ Altri allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1
Trattasi di Appartamento di civile abitazione sito in Ardea Via Bolzano 91 composto da piano terra giardino di mq. 50,50 e Piano primo abitazione articolato su camera di mq. 15,70 Cucina di mq. 7,60 Bagno di mq. 4,70 ingresso di mq. 5,95 Soggiorno di mq. 17,55 balcone di mq. 17,50 il tutto per una S.U.A. di mq. 51,50 ed una S.N.R. di mq. 17,50 riportato in catasto fabbricati al foglio 46 particelle 1577 e 1605 sub 5 graffate categoria A/2 classe 2^ vani 4,00 Superficie catastale mq. 68 escluse aree scoperte mq. 57,00 R.C. €. 423,49 in Ditta a**** Omissis ****. Dall'accesso effettuato in data 28/09/2023 è stato accertato che l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig. **** Omissis ****. da quanto accertato l'immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione oltre ad essere danneggiato da incendio con crollo della parete che affaccia verso il balcone. Privo di tutte le utenze Idrica, elettrica, riscaldamento. Gli ambienti sono totalmente danneggiati e invasi da materiali da smaltire, consistenti in residui a seguito dell'incendio, quindi non agibile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1605, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1577 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 9250, Qualità Pascolo, ove a cura e spese del condominio occorrerà fare l'inserimento in mappa del fabbricato.

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

Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Ardea l'immobile ricade in Zona di Completamento.

Valore Stimato Base D'Asta € 65.968,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 4017/2021

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Bolzano 91, edificio A, interno 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1605, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1577 Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 1605, Qualità Pascolo, Graffato 1577	Superficie	70,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato conservativo pessimo a seguito di incendio nell'appartamento esso è occupato senza titolo dal sig. Stefano Bengale il quale è stato invitato a lasciare l'appartamento il quale si trova in condizioni precarie sia di stabilità che Igiebico Sanitarie.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento di civile abitazione sito in Ardea Via Bolzano 91 composto da piano terra giardino di mq. 50,50 e Piano primo abitazione articolato su camera di mq. 15,70 Cucina di mq. 7,60 Bagno di mq. 4,70 ingresso di mq. 5,95 Soggiorno di mq. 17,55 balcone di mq. 17,50 il tutto per una S.U.A. di mq. 51,50 ed una S.N.R. di mq. 17,50 riportato in catasto fabbricati al foglio 46 particelle 1577 e 1605 sub 5 graffate categoria A/2 classe 2^ vani 4,00 Superficie catastale mq. 68 escluse aree scoperte mq. 57,00 R.C. €. 423,49 in Ditta a. **** Omissis ****. Dall'accesso effettuato in data 28/09/2023 è stato accertato che l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig. **** Omissis ****. da quanto accertato l'immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione oltre ad essere danneggiato da incendio con crollo della parete che affaccia verso il balcone. Privo di tutte le utenze Idrica, elettrica, riscaldamento. Gli ambienti sono totalmente danneggiati e invasi da materiali da smaltire, consistenti in residui a seguito dell'incendio, quindi non agibile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		