
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 16/11/2021, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, 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) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo, composto da sala, due camere, cucina e bagno con tre terrazzi. Regolarità edilizia indefinita e non accertabile.

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) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo risultano presenti: atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto a reperire visure catastali, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale.

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

L'immobile confina con interno n. 2, con vano scala condominiale, con distacco verso Largo Genova, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,20 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,95 m	1°
Terrazzo	31,60 mq	31,50 mq	0,33	10,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				96,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	500	9		A2	5	5		438,99 €	1	

Corrispondenza catastale

I dati identificativi catastali hanno corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e sono atti ad individuare l'immobile in modo univoco. La planimetria catastale è pressoché corrispondente con lo stato dei luoghi. Tuttavia si precisa che non vi è corrispondenza tra i dati censuari e quanto indicato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, nel quale non viene riportato lo stesso ordine di subalterni e degli interni. Non è stato possibile rettificare tale

incongruenza in quanto detto elaborato riguarda l'intero edificio e pertanto, anche la proprietà di terze persone non oggetto di esproprio.

STATO CONSERVATIVO

Nel momento dell'accesso da parte del sottoscritto, l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione internamente, ma bisognoso di interventi di manutenzione e restauro per la presenza di fenomeni di condensa e qualche infiltrazione. Fenomeni più evidenti all'esterno sulle facciate dei prospetti condominiali e dei balconi e sotto- balconi, dove l'intonaco è molto ammalorato, per via di probabili infiltrazioni di acqua piovana.

PARTI COMUNI

L'UIU oggetto di pignoramento è facente parte di un fabbricato composto da sette negozi, un ufficio, due abitazioni e due magazzini. Pertanto esiste di fatto una realtà condominiale, anche se il comodatario occupante l'immobile, riferiva al sottoscritto che non esiste un condominio ufficialmente costituito e ne un amministratore dello stesso. Pertanto non è stato possibile reperire ne regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali. Dall'elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni, anche se non trova riscontro con la numerazione degli stessi, (come indicato nel paragrafo specifico dei dati catastali), vengono individuati i seguenti beni comuni: il vano scale e la corte esterna. Rimangono ovviamente di fatto comuni tutte le parti strutturali come muri portanti, il tetto, o come le parti impiantistiche come fognature, colonne di scarico, utenze ecc, ecc, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza all'esecutato, si rileva che il terreno su cui è stato costruito l'immobile, è gravato da uso civico privato a favore dei cittadini del Comune di Ardea, e che per lo stesso è stata emessa determina del Comune di Ardea n. 126/08, per la liquidazione ed affrancazione e, che lo stesso procedimento doveva essere portato a termine a cura e spese dell'esecutato. Dalle informazioni assunte presso il Comune di Ardea si è trovato riscontro di tale cosa. Saranno pertanto a carico dell'acquirente i costi per la definizione del procedimento, al momento non quantificabili con precisione, ma che saranno detratti indicativamente dal valore di stima del bene. Nello stesso atto di provenienza è stato fatto riferimento anche alla presenza di una servitù di passaggio pedonale sulla corte comune, a ridosso del confine tra le particelle 500, 501 ed a favore delle particelle 882 e 1533. Detta servitù è stata costituita con atto pubblico rep. 33928, del 08/03/1999, trascritto alla formalità RP 4752 del 09/03/1999. Maggiori dettagli sono riportati nel detto atto sopra citato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, est, ovest.

Altezza interna utile: 2,95 circa.

Strutture verticali: misto di muratura e cemento armato.

Copertura: a terrazzo.

Pareti esterne ed interne: intonacate, da ristrutturare.

Pavimentazione interna: piastrelle di graniglia con scaglie di marmo.

Infissi esterni ed interni: finestre pvc/alluminio doppio vetro, avvolgibili in pvc ed inferriate sui terrazzi. porte in legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico: autonomo con caldaia gpl e termosifoni radianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'accesso all'interno dell'immobile veniva consentito al sottoscritto da parte della signora **** Omissis ****, la quale dichiarava a verbale di abitare l'immobile ad uso gratuito a mezzo di comodato, del quale non ne possiede copia. La circostanza veniva confermata anche nella relazione del custode giudiziario del 27/07/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2003 al 26/02/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAGLIULO FEDERICO	04/06/2003	3562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO CESIDIO	26/02/2015	26523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la completezza e la regolarità della continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C8 di espansione residenziale e del PPE Nuova Florida C del PRG; oltre che in zona sottoposta a vincolo inedificandi dalle strade e nonché vincolo sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'art. 10 dell'atto di provenienza rep. 26523 del 26/02/2015, venivano indicati i seguenti titoli edilizi per la costruzione e la legittimità edilizia del fabbricato: N.O. 5116/1974 (P.E. 130/74) e, successive domande di sanatoria prot. 9986 del 29/03/1986 e prot. 13218 del 30/04/1986. Il sottoscritto presentava istanza di accesso agli atti per la visione e l'estrazione in copia dei titoli sopra citati, nonché, degli ulteriori altri titoli, che autorizzassero le opere di cui alla variazione catastale per diversa disposizione degli spazi interni prot. 444216/2014, i quali lavori potrebbero essere stati eseguiti con DIA prot.29428/2002, P.E. 235/02. Il Comune con nota n. 39288/2022 comunicava al sottoscritto che risultavano irreperibili sia la P.E. 130/74, che la P.E. 235/02. Lo stesso Comune, a mezzo della soc. delegata COGECA, inviava al sottoscritto la documentazione di cui alle domande di sanatoria prot. 9986 e prot. 13218 del 1986, dalla quale consultazione però, (relazioni di collaudo, titolo abilitativo, documentazione fotografica, ricevute di accatastamento, ecc, ecc, ecc), risulta essere riferita ad altro edificio limitrofo, distinto con la particella 501.

Pertanto allo stato attuale, in base ai titoli indicati ed irreperibili presso l'UTC, non è possibile determinare la regolarità dell'immobile, e/o la sua corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato. Si precisa infine che in ogni caso non è possibile presentare istanza di sanatoria in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni

di credito sono successive all'entrata in vigore dei condoni nazionali di riferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel momento del sopralluogo il comodatario metteva a verbale che non vi sono oneri condominiali pendenti per l'immobile. L'accertamento da parte del sottoscritto degli oneri pendenti non è stato possibile non essendo costituito ufficialmente alcun condominio e relativo amministratore. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri anche successivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la conformazione dell'immobile, si ritiene che lo stesso non sia divisibile in natura, ed in ogni caso, la sua divisione risulterebbe economicamente non conveniente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1
Appartamento posto al piano primo, composto da sala, due camere, cucina e bagno con tre terrazzi.
Regolarità edilizia indefinita e non accertabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 500, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 173.700,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2021), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere periferica, in zona di espansione residenziale. L'immobile dista circa km 2 dal mare e discretamente collegato da strade principali come il lungomare degli Ardeatini (a km 1,5 circa) ed in prossimità di Via Pratica di Mare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1	96,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 173.700,00	100,00%	€ 173.700,00
				Valore di stima:	€ 173.700,00

Valore di stima: € 173.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi indicativi per la definizione dell'affrancazione	3700,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia tra le altre cose, che non è stato possibile accertare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, per le motivazioni di cui al paragrafo specifico.

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 18/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1
Appartamento posto al piano primo, composto da sala, due camere, cucina e bagno con tre terrazzi.
Regolarità edilizia indefinita e non accertabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 500, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C8 di espansione residenziale e del PPE Nuova Florida C del PRG; oltre che in zona sottoposta a vincolo inedificandi dalle strade e nonché vincolo sismico.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Largo Geneva, 6, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 500, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	96,50 mq
Stato conservativo:	Nel momento dell'accesso da parte del sottoscritto, l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione internamente, ma bisognoso di interventi di manutenzione e restauro per la presenza di fenomeni di condensa e qualche infiltrazione. Fenomeni più evidenti all'esterno sulle facciate dei prospetti condominiali e dei balconi e sotto- balconi, dove l'intonaco è molto ammalorato, per via di probabili infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, composto da sala, due camere, cucina e bagno con tre terrazzi. Regolarità edilizia indefinita e non accertabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		