

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorrentino Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2019 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 .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2019 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

In data 09/07/2019, il sottoscritto Arch. Sorrentino Giuseppe, con studio in Via Francesco Palmieri, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email giu.sor@libero.it, PEC g.sorrentino@pec.archrm.it, Tel. 320 6635529, Fax 06 99334511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2019 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) - Via Mare del Margine 44 (Coord. Geografiche: 41.596800, 12.524483)

## DESCRIZIONE

---

Villino aggregato a schiera con similare confinante e giardino di pertinenza. Costituito da due piani fuori terra di cui il piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e un locale magazzino con ingresso separato; il piano primo composto da tre camere da letto, due bagni ed una loggia con terrazzo esterno.

La zona di ubicazione dell'edificio denominata "Banditella di sotto", periferica e ampiamente urbanizzata.

La viabilità interna al quartiere è quella tipica regolare delle lottizzazioni con alcuni tratti ancora non definiti.

La zona, è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria minima di quartiere con modeste superfici destinate a piazze o spazi verdi collettivi.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Mare del Margine 44

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione a corredo del fascicolo giudiziario presenta la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distacco su Via Mare del Margine, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,82 mq	72,82 mq	1,00	72,82 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	30,25 mq	35,28 mq	0,50	17,64 mq	3,00 m	Terra
Cantina	6,48 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,15 m	Terra
Abitazione	54,22 mq	66,49 mq	1,00	66,49 mq	3,00 m	Primo
Loggia	13,88 mq	13,88 mq	0,30	4,16 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	30,56 mq	30,56 mq	0,25	7,64 mq	0,00 m	Primo
Giardino	605,00 mq	605,00 mq	0,10	60,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>231,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>231,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione delle superfici convenzionali ai fini commerciali, è stato applicato il criterio di cui al DPR 23 Marzo 1998 n.138 (Allegato C)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 15/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 362 Categoria F1 Superficie catastale 203 mq Piano T-1
Dal 16/01/1991 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 362 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 1,68 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 362 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 871,52 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 362 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 832,79 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 362 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 832,79 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	362			A3	4	7,5 vani	203 mq	832,79 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza catastale con i dati del pignoramento.

Sussiste invece una parziale corrispondenza della planimetria catastale rispetto alla situazione reale: La planimetria dell'immobile mentre è conforme agli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizia rilasciato, risulta però difforme rispetto alla situazione reale per alcune parti dell'immobile.

Non è opportuno effettuare una variazione catastale fino alla necessaria regolarizzazione edilizia come meglio specificato nel relativo paragrafo del presente elaborato peritale. Nella futura variazione dovrà essere rettificato il numero civico indicato (n.16) con l'attuale ultimo (n.44).

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento.

### **PATTI**

---

Nulla rilevato dagli atti di provenienza.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile è in un normale stato conservativo. Tuttavia si rilevano al piano terra alcune finiture mancanti e sono visibili alcune lesioni sulle connessioni murarie del vano scala con il fabbricato principale che non incidono sulla statica dell'immobile.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura del fabbricato è formata da un telaio in cemento armato con solai in latero-cemento e tetto a falde con manto di coppi e tegole. Le pareti esterne e i tramezzi interni sono in mattoni forati. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina, quest'ultima con elementi in muratura, sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; I bagni sono dotati dei servizi igienici essenziali: lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno/doccia. Il soggiorno è provvisto di camino in muratura.

Il fabbricato ha una buona esposizione (Est-Sud) e tutti i locali sono finestrati.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, alcune con doppio vetro e altre monovetro con avvolgibili in pvc.

L'ingresso avviene attraverso una porta blindata e le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di Impianto idrico - sanitario, Impianto termico autonomo con caldaia esterna ed elementi radianti in alluminio, Impianto elettrico, Impianto citofonico e antenna TV. E' installato inoltre un impianto fotovoltaico di 4Kw. Dall'esame visivo, il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione;

Le aree esterne scoperte sono caratterizzate da un giardino, mantenuto e curato, un viale di ingresso pavimentato, un piccolo locale ripostiglio e risultano installati anche un gazebo in legno ed un forno in muratura in buono stato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il coniuge comproprietario e figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1971 al 25/07/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Mannella di Roma	23/07/1971	919980	8183
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	20/08/1971	51864	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	09/08/1971	5480			
Dal 25/07/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio Cerini in Roma	25/07/2013	219306	67224

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	26/07/2013	32369	23268
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza in copia è inserito come allegato al presente elaborato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 26/07/2013  
 Reg. gen. 32380 - Reg. part. 4562  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 416.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 208.000,00  
 Rogante: Cerini Claudio  
 Data: 25/07/2013  
 N° repertorio: 219307  
 N° raccolta: 67225

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Roma il 22/05/2019  
 Reg. gen. 24821 - Reg. part. 17318

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea, classifica l'immobile pignorato ricadente parte in Zona E - Attività Agricole Primarie. L'immobile ricade inoltre nell'area di Piano Particolareggiato di Esecuzione relativo al Nucleo abusivo "Banditella di sotto" in Zona G - Variante Speciale - Zona di completamento. L'attuazione del piano comporta l'obbligatoria costituzione di un consorzio di comparto tra i proprietari delle aree.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ardea risulta che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 in 09/03/2012, ultimo titolo edilizio rilasciato.

Non è stato rilevato agli atti il certificato di agibilità.

### ***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.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato alcune difformità rispetto al titolo edilizio citato quali:

1. Ampliamento della superficie coperta e del volume con modifica del prospetto in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato al piano terra e piccolo volume non realizzato al piano primo;
2. Alcune modifiche dei divisori interni;
3. Cambio di destinazione d'uso del locale camera da letto al primo piano in bagno;
4. Presenza di un gazebo con copertura in legno nell'area esterna;

Gli interventi di cui al n.1,2 e 4 risultano realizzati senza titolo edilizio ed all'attualità non sono sanabili, risultando necessario procedere alla demolizione con ripristino dello stato originario assentito dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, mentre è possibile sanare la modifica di cui al punto 3 mediante CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01.

Si stima un costo complessivo, per le operazioni di demolizione ripristino citate di circa € 7.500,00

mentre si stimano in € 2.000,00 le spese tecniche e le sanzioni amministrative.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Mare del Margine 44  
Villino aggregato a schiera con similare confinante e giardino di pertinenza. Costituito da due piani fuori terra di cui il piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e un locale magazzino con ingresso separato; il piano primo composto da tre camere da letto, due bagni ed una loggia con terrazzo esterno. La zona di ubicazione dell'edificio denominata "Banditella di sotto", periferica e ampiamente urbanizzata. La viabilità interna al quartiere è quella tipica regolare delle lottizzazioni con alcuni tratti ancora non definiti. La zona, è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria minima di quartiere con modeste superfici destinate a piazze o spazi verdi collettivi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 362, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 110.875,00  
E' stata eseguita una stima sintetica per confronto che è la più idonea per il caso in questione avendo il sottoscritto constatato un mercato vivace e transazioni sufficienti a stabilire parametri abbastanza precisi per procedimenti di stima con tale metodo. Pertanto si è proceduto alla determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.  
Le indagini dirette di raccolta dati basati su un apprezzabile campione di valutazioni di agenzie immobiliari indicano un prezzo unitario medio per analogie tipologiche e di superficie che varia da € 800,00/mq commerciale (da ristrutturare) a € 1.200,00/mq commerciale (Ottime condizioni). Nel nostro caso, tenuto conto delle attuali condizioni dell'immobile periziato, è congrua l'applicazione di un prezzo unitario medio di € 1.000,00/mq commerciale.

Il valore di mercato calcolato è stato inoltre decurtato dei costi di ripristino già stimati e quantificati in complessivi euro € 9.500,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Ardea (RM) - Via Mare del Margine 44	231,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 221.750,00	50,00%	€ 110.875,00
				Valore di stima:	€ 110.875,00

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.

Genzano di Roma, li 05/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sorrentino Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Mare del Margine 44  
Villino aggregato a schiera con similare confinante e giardino di pertinenza. Costituito da due piani fuori terra di cui il piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e un locale magazzino con ingresso separato; il piano primo composto da tre camere da letto, due bagni ed una loggia con terrazzo esterno. La zona di ubicazione dell'edificio denominata "Banditella di sotto", periferica e ampiamente urbanizzata. La viabilità interna al quartiere è quella tipica regolare delle lottizzazioni con alcuni tratti ancora non definiti. La zona, è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria minima di quartiere con modeste superfici destinate a piazze o spazi verdi collettivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 362, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea, classifica l'immobile pignorato ricadente parte in Zona E - Attività Agricole Primarie. L'immobile ricade inoltre nell'area di Piano Particolareggiato di Esecuzione relativo al Nucleo abusivo "Banditella di sotto" in Zona G - Variante Speciale - Zona di completamento. L'attuazione del piano comporta l'obbligatoria costituzione di un consorzio di comparto tra i proprietari delle aree.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Mare del Margine 44		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 362, Categoria A3	<b>Superficie</b>	231,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un normale stato conservativo. Tuttavia si rilevano al piano terra alcune finiture mancanti e sono visibili alcune lesioni sulle connessioni murarie del vano scala con il fabbricato principale che non incidono sulla statica dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Villino aggregato a schiera con similare confinante e giardino di pertinenza. Costituito da due piani fuori terra di cui il piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e un locale magazzino con ingresso separato; il piano primo composto da tre camere da letto, due bagni ed una loggia con terrazzo esterno. La zona di ubicazione dell'edificio denominata "Banditella di sotto", periferica e ampiamente urbanizzata. La viabilità interna al quartiere è quella tipica regolare delle lottizzazioni con alcuni tratti ancora non definiti. La zona, è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria minima di quartiere con modeste superfici destinate a piazze o spazi verdi collettivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il coniuge comproprietario e figli.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 26/07/2013  
Reg. gen. 32380 - Reg. part. 4562  
Quota: 1/2  
Importo: € 416.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 208.000,00  
Rogante: Cerini Claudio  
Data: 25/07/2013  
N° repertorio: 219307  
N° raccolta: 67225