
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

*****omissis*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.	10

INCARICO

All'udienza del 20/09/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in via Secciano, 18A - 00073 - Castel Gandolfo (RM), e-mail fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06 93393115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato ad Ardea (RM) - via dei Platani, snc

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, situata al piano terra, con annessa corte esterna, tettoie e un piccolo magazzino, ad uso esclusivo, inserita in un contesto parzialmente edificato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato ad Ardea (RM) - via dei Platani, snc - Piano Terra con annessa corte esterna, tettoie e un piccolo magazzino.

TITOLARITÀ

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

- *****omissis*****
- *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/2)
- *****omissis***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

il lotto confina con distacco verso via dei Platani e con i lotti particella 4537, 4541 sub 501 e 4538 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,51 mq	74,22 mq	1	74,22 mq	3,00 m	T
Tettoia	35,52 mq	35,52 mq	0,30	10,66 mq	2,80 m	T
Magazzino	5,29 mq	5,82 mq	0,20	1,16 mq	2,45 m	T
Corte per la porzione pari alla superficie dell'abitazione	74,22 mq	74,22 mq	0,10	7,42 mq		T
Corte per la parte eccedente la superficie dell'abitazione	147,26 mq	147,26 mq	0,02	2,95 mq		T
Totale superficie convenzionale:				96,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,41 mq		

DATI CATASTALI

L'immobile già identificato al catasto al foglio 56, particelle 4537 sub 2 e 4541 sub 2, per effetto dei necessari aggiornamenti catastali, ha assunto i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	4537 7666 4541	525 503		A7	3	6 vani	96 mq	805,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presentata il 07/02/1984. Nello specifico lo stato dei luoghi e la planimetria catastale differiscono per: l'assenza di n.3 vani ed un bagno al piano primo, in quanto l'unità immobiliare in questione si sviluppa solo al piano terra, come si evince dall'atto di compravendita del 21 gennaio 2002 rep. 89169, Notaio Cordasco di Roma e dal pignoramento; la realizzazione in ampliamento di un vano adibito a cucina; la parziale redistribuzione degli spazi interni; la cessione di una porzione di spazio interno che risulta annesso all'attigua unità immobiliare, di altra proprietà; l'assenza della scala esterna di collegamento con il piano superiore di altra proprietà; la realizzazione di n.3 tettoie; la realizzazione di un piccolo magazzino; una diversa perimetrazione della corte esterna. Il tutto come rappresentato nella planimetria catastale dello stato di fatto allegata.

Si precisa altresì che l'immobile è indicato con il numero civico 70 sull'atto di pignoramento e sulla visura catastale, con il numero civico 82 sull'atto di compravendita, mentre al momento degli accertamenti l'unità immobiliare in questione non recava alcun civico e i precedenti numeri erano attribuiti ad altri immobili posti nelle immediate adiacenze.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo posto sulla residua proprietà del venditore, sul quale risulta da contratto di vendita, idonea servitù di presa d'acqua, con relativo obbligo di contribuzione alle spese di mantenimento, che, come dichiarato dall'esecutato, ammontano mediamente a circa € 175,00/anno. Inoltre, dallo stato di fatto risulta una servitù tacita passiva di scarico di acque nere a favore dell'unità immobiliare posta al piano primo, di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e tetto terrazzato. L'unità immobiliare, posta al piano terra di un edificio di due piani, si compone di: soggiorno, cucina, due camere e un bagno. Per quanto attiene alle caratteristiche interne, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno con vetro, finestre in alluminio e vetro camera con grade in metallo. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita, l'approvvigionamento idrico avviene tramite servitù da pozzo posto sulla residua proprietà del venditore. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a GPL con serbatoio esterno. Il sistema di fognatura è autonomo a svuotamento periodico. Costituisce pertinenza del fabbricato un'area esterna in parte pavimentata ed in parte tenuta a giardino, sulla quale insistono tre tettoie realizzate con struttura lignea ed un piccolo manufatto in muratura adibito a magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare, come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario Avv.to Federica Amadio.

NORMATIVA URBANISTICA

Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotte ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tev.25, l'immobile non risulta vincolato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel contratto di compravendita, fornito dall'esecutato, risulta "che per l'immobile in oggetto, in seguito a domanda di Sanatoria presso il Comune di Ardea in data 7 gennaio 1987, protocollo n. 278/87, è stata rilasciata dallo stesso Comune di Ardea, concessione edilizia in sanatoria in data 18 dicembre 2000 al numero 8702".

L'accesso eseguito presso gli uffici dell'area Urbanistica nel Comune di Ardea, per il reperimento della documentazione edilizia, non ha conseguito alcun esito in quanto come comunicato dallo stesso Ente la "pratica non risulta reperibile momentaneamente negli archivi dell'Area Urbanistica".

La suddetta documentazione non risulta reperibile neanche dall'Agenzia delle Entrate, come da comunicazione che si allega.

Allo stato dei fatti così rappresentati, considerato che l'ultima planimetria catastale dichiarante la consistenza dei luoghi al 07/02/1984, ovvero immediatamente dopo il termine per la realizzazione delle opere rientranti nella Sanatoria 47/85, rappresenta l'immobile in modo profondamente diverso da come appare oggi, si presume che le trasformazioni siano state eseguite successivamente alla presentazione della Sanatoria, senza titolo edilizio e per tali ragioni, possono considerarsi quindi **ABUSIVE** e **NON SANABILI**.

Gli abusi sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, essi non sono stati sanati e non sono sanabili in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

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 di perizia.

In sintesi, la stima comparativa in base al valore di mercato si sintetizza in:

- accertare la consistenza e lo stato dei beni da stimare applicando alle superfici reali rilevate i coefficienti di ragguglio/correzione;
- accertare le condizioni estrinseche degli stessi;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, o in zone analoghe, avuto riguardo delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o in detrazione al valore ordinario sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presentano i beni oggetto di stima.

Nella fattispecie occorre precisare che, non esistendo un mercato degli immobili interamente abusivi e non sanabili, in quanto gli stessi risultano trasferibili ma non vendibili, si è fatto riferimento ai valori di mercato di immobili simili ed urbanisticamente conformi.

In considerazione delle insanabili difformità urbanistiche riscontrate, di quanto previsto dall'art. 31, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, delle oggettive difficoltà incontrate dalle Pubbliche Amministrazioni nell'ottemperare agli obblighi previsti dalla richiamata normativa, nonché delle caratteristiche costruttive degli immobili, si è ritenuto opportuno applicare, al valore ordinario determinato, un coefficiente riduttivo del 50%.

Dall'indagine di mercato della zona ove ubicato l'immobile e in zone limitrofe, per unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle in oggetto, ed avuto anche riguardo dei dati desunti dalla consultazione delle pubblicazioni di settore (fonti NOMISMA, ISTAT, BORSA IMMOBILIARE DI ROMA, AGENZIE IMMOBILIARI ecc.) sono emersi valori di vendita compresi tra un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 1.400 al mq di superficie commerciale. Pertanto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima, rilevati i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite, dopo aver omogeneizzato tali valori in base ai principali parametri tecnici, tenuto conto della situazione attuale di mercato immobiliare si attribuisce un valore unitario ordinario di € 1.200.

Sulla scorta delle argomentazioni fatte si può passare ora alla fase di stima.

Bene N° 1 - Villino ubicato ad Ardea (RM) - via dei Platani, snc – Piano Terra

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, situata al piano terra, con annessa corte esterna, tettoie e un piccolo magazzino ad uso esclusivo, inserita in un contesto parzialmente edificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4537 Sub. 525, part. 7666 e part. 4541 sub 503 Categoria A7 (già Fg. 56, part. 4537 sub. 2 e part. 4541 sub 2), L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Ardea (RM) - via dei Platani, snc - P. T.	96,41 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.080,00	100,00%	€ 115.692,00
				Valore di stima:	€ 115.692,00

Valore di stima: € 115.692,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo (€)
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%	11.569,20
assenza di regolarità edilizia	50,00	%	57.846,00
TOTALE DEPREZZAMENTI			69.415,20

Valore finale di stima:

€ 115.692,00 - € 69.415,20 = € 46.276,80 in c.t. **€ 46.277,00**

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.

Castel Gandolfo, li 27/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Agr. Fabrizio Dezzi
Dott. FABRIZIO DEZZI
Isocr. N. 1291



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa;
- ✓ N° 2 Visure catastali;
- ✓ N° 3 Foto;
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 5 Verbale di accesso del Custode Giudiziario
- ✓ N° 6 Comunicazione Comune di Ardea;
- ✓ N° 7 Comunicazione Agenzia delle entrate;
- ✓ N° 8 Perizia versione privacy;
- ✓ N° 9 Ricevuta inoltro alle parti.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villino ubicato ad Ardea (RM) - via dei Platani, snc – Piano Terra

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, situata al piano terra, con annessa corte esterna, tettoie e un piccolo magazzino ad uso esclusivo, inserita in un contesto parzialmente edificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4537 Sub. 525, part. 7666 e part. 4541 sub 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.277,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.277,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via dei Platani, snc - Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4537 Sub. 525, part. 7666 e part. 4541 sub 503, Categoria A7	Superficie	96,41 mq
Stato conservativo:	Il compendio risulta ad oggi in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, situata al piano terra, con annessa corte esterna, tettoie e un piccolo magazzino ad uso esclusivo, inserita in un contesto parzialmente edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		