
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2023 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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.048,00	10

INCARICO

All'udienza del 24/05/2023, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2023 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) - Via Orsa Minore 62, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di villino al piano terra, ubicato nel territorio del Comune di Ardea in Consorzio "Colle Romito", alla via Orsa Minore 62.

L'immobile è composto da: Cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno corredato di caminetto, n. 2 camere da letto, piccolo disimpegno, n. 2 bagni. Altezza interna mt. 2,95. Svulippa una superficie interna calpestabile di mq. 61,93 oltre a corte esclusiva di mq. 114,90.

L'accesso all'interno della proprietà avviene da cancello carrabile in ferro e legno. Muro che delimita la proprietà è in blocchetti di tufo intonacato a sbruffo. La corte è pavimentata con mattoni ottagonali prestampati in cemento. I prospetti dell'abitazione si presentano ad intonaco liscio verniato.

Si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

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 Orsa Minore 62, interno 1, piano T

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)

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord: distacco verso strada via Orsa Maggiore;
- a sud: distacco verso particella 1729;
- a est: distacco verso la particella 292;
- ad ovest: distacco verso la particella 304.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	61,93 mq	73,13 mq	0,00	73,13 mq	2,95 m	terra
Cortile	114,90 mq	114,90 mq	0,18	20,68 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				93,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,81 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	303	501		A7	3		85 mq	469,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU dopo aver visionato i luoghi, ha riscontrato:

- La tettoia in legno posta all'ingresso non risulta regolare, da demolire.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, necessita solo di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è caratterizzato da un abitazione/villino composto da n. 3,5 vani catastali, piano terra, avente superficie interna calpestabile di mq. 61,93 oltre a corte esclusiva di mq. 114,90 circa. Trovasi nel territorio del Comune di Ardea, Consorzio "Colle Romito", alla via Orsa Minore 62.

L'immobile è composto da: Cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno corredato di caminetto, n. 2 camere da letto, piccolo disimpegno, n. 2 bagni. Altezza interna mt. 2,95.

L'accesso all'interno della proprietà avviene da cancello carrabile in ferro e legno. Muro che delimita la proprietà è in blocchetti di tufo intonacato a sbruffo.

- Solaio in laterocemento;
- Struttura portante verticale in c.a. e tamponature in laterizio;
- Impianto citofonico elettrico;
- La corte è pavimentata con mattoni ottagonali prestampati in cemento;
- Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato;
- Portone d'ingresso in legno di tipo blindato;
- Infissi in alluminio doppio vetro;
- Sfinestrato della cucina in alluminio e vetro singolo;
- Pareti interne ad intonaco liscio verniciato;
- Pavimento della cucina in piastre di grès smaltato dimensioni cm. 30x30;
- Pavimento del pranzo/soggiorno in piastre di grès dimensioni cm. 20x20;
- Pavimento camera da letto in mattonelle a diegno dimensioni cm. 20x20;
- n. 3 porte interne di tipo a soffietto + n. 4 porte in legno tamburato a battente;
- Il pranzo/soggiorno è corredato di caminetto;
- Impianto autonomo, l'immobile è fornito di bombolone GPL per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Elementi radianti in alluminio;
- Bagno: rivestimento piastre di grès dimensioni 40x25x2,14h. Pavimento in listelli di ceramica dimensioni cm. 60x10. E' corredato di lavabo, piatto doccia, bidet, tazza w.c., porcellanati bianchi marca commerciale;
- Bagno (camera da letto): Rivestimento in piastre smaltate dimensioni cm. 20x20x2,24h. Pavimento del bagno e della adiacente camera da letto in mattonelle dimensioni cm. 20x20. E' corredato di bidet, lavabo, piatto doccia, tazza w.c. porcellanati bianchi marca Dolomite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di procedura risulta in possesso dei Sigg. **** Omissis **** genitori dell'esecutata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile oggetto di procedura è stato edificato in forza alla licenza di costruzione n. 331/73 rilasciata dal Comune di Ardea il 24/01/1974 e successiva variante del 23/06/14976. Successivamente alla domanda in sanatoria per la trasformazione della veranda, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1834 del 01/02/2001.

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 Orsa Minore 62, interno 1, piano T
Trattasi di villino al piano terra, ubicato nel territorio del Comune di Ardea in Consorzio "Colle Romito", alla via Orsa Minore 62. L'immobile è composto da: Cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno corredato di caminetto, n. 2 camere da letto, piccolo disimpegno, n. 2 bagni. Altezza interna mt. 2,95. Sviluppa una superficie interna calpestabile di mq. 61,93 oltre a corte esclusiva di mq. 114,90. L'accesso all'interno della proprietà avviene da cancello carrabile in ferro e legno. Muro che delimita la proprietà è in blocchetti di tufo intonacato a sbruffo. La corte è pavimentata con mattoni ottagonali prestampati in cemento. I prospetti dell'abitazione si presentano ad intonaco liscio verniato. Si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 303, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.048,00
Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente

che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Ardea e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 800,00 per un importo complessivo di € 75.040,00. A tale importo andranno decurtate € 2.000,00 per la demolizione della tettoia in legno posta all'ingresso dell'abitazione, per un valore definitivo di € 73.000,00 (arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Orsa Minore 62, interno 1, piano T	93,81 mq	800,00 €/mq	€ 75.048,00	100,00%	€ 75.048,00
				Valore di stima:	€ 75.048,00

Valore di stima: € 75.048,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione tettoia	2000,00	€

Valore finale di stima: € 73.048,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o

diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Ardea e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 800,00 per un importo complessivo di € 75.040,00. A tale importo andranno decurtate € 2.000,00 per la demolizione della tettoia in legno posta all'ingresso dell'abitazione, per un valore definitivo di € 73.000,00 (arrotondato).

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.

Nettuno, li 10/07/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso - custode giud. IVG
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - compravendita rep. 27083 del 25/10/2004 - Dott. Antonio Verde
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - plan. catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 6 Foto - Docum. fotografica
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Prog. in Sanatoria - n. 1834 del 01/02/2001
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elab. Peritale - privacy
- ✓ N° 9 Altri allegati - Invio elab. Peritale alle Parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Orsa Minore 62, interno 1, piano T
Trattasi di villino al piano terra, ubicato nel territorio del Comune di Ardea in Consorzio "Colle Romito", alla via Orsa Minore 62. L'immobile è composto da: Cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno corredato di caminetto, n. 2 camere da letto, piccolo disimpegno, n. 2 bagni. Altezza interna mt. 2,95. Svilippa una superficie interna calpestabile di mq. 61,93 oltre a corte esclusiva di mq. 114,90. L'accesso all'interno della proprietà avviene da cancello carrabile in ferro e legno. Muro che delimita la proprietà è in blocchetti di tufo intonacato a sbruffo. La corte è pavimentata con mattoni ottagonali prestampati in cemento. I prospetti dell'abitazione si presentano ad intonaco liscio verniato. Si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 303, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 73.048,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.048,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Orsa Minore 62, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 303, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	93,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, necessita solo di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di villino al piano terra, ubicato nel territorio del Comune di Ardea in Consorzio "Colle Romito", alla via Orsa Minore 62. L'immobile è composto da: Cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno corredato di caminetto, n. 2 camere da letto, piccolo disimpegno, n. 2 bagni. Altezza interna mt. 2,95. Svulippa una superficie interna calpestabile di mq. 61,93 oltre a corte esclusiva di mq. 114,90. L'accesso all'interno della proprietà avviene da cancello carrabile in ferro e legno. Muro che delimita la proprietà è in blocchetti di tufo intonacato a sbruffo. La corte è pavimentata con mattoni ottagonali prestampati in cemento. I prospetti dell'abitazione si presentano ad intonaco liscio verniato. Si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta in possesso dei Sigg. **** Omissis **** genitori dell'esecutata.		