
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciriaci Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2024 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.....	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Ciriaci Luca, con studio in Piazza Cairoli, 48 - 00049 - Velletri (RM), email info@architettociriaci.it; lucaciriaci@tiscalinet.it, PEC l.ciriaci@pec.archrm.it, Tel. 06 9631150, Fax 06 9631150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani S.N.C., scala "F", interno 1, piano Primo con Cantina al piano Seminterrato, scala "F" distinta con il n. 23

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facente parte di un fabbricato denominato Edificio B sito nel comune di Ardea (RM), Via dei Germani n. 1 e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo della scala "F" e distinto con il numero interno 1, composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, Wc e balcone; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 79, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 619,75.

- Cantina posta al piano Seminterrato della scala "F", distinta con l'interno 23 in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 113, categoria C/2, classe 8[^], consistenza 6 mq, Rendita Catastale €. 41,83.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani S.N.C., scala "F", piano primo, interno 1, con Cantina al piano Seminterrato, scala "F" distinta con il n. 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, giusto anche quando indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) depositata in atti.



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Appartamento e cantina) sono di proprietà dell'Esecutato Sig. **** Omissis **** come da atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 19/04/2005 repertorio 13490, raccolta 9972, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 il 17/03/2005 al n.30966 di di registro generale e al n. 17705 di registro particolare (vedasi all. 03).

CONFINI

PER L'ABITAZIONE DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 55 P.LLA 3767 SUB 79

L'appartamento pignorato confina con appartamento interno 1 della scala "E" (in catasto foglio 55 particella 3767 sub 74), distacco verso Via dei Germani, appartamento interno 2 della scala "F" (in catasto foglio 55 particella 3767 sub 80), vano scale, distacco su Via delle Pinete, salvi se altri.

PER LA CANTINA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 55 P.LLA 3767 SUB 113

Il locale cantina pignorato confina con cantina distinta in catasto foglio 55 particella 3767 sub 111, con cantina distinta in catasto foglio 55 particella 3767 sub 112, passaggio comune distinto in catasto al foglio 55 particella 3767 sub 1 (bene comune non censibile), con cantina foglio 55 p.la 3767 sub 114 salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,80 mq	88,44 mq	1	88,44 mq	2,70 m	Primo
Balcone	5,46 mq	6,02 mq	0,30	1,81 mq	2,70 m	Primo
Cantina	5,84 mq	6,55 mq	0,20	1,31 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				91,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,56 mq		



L'abitazione pignorata posta al piano primo, distinta con il numero interno 1, risulta essere composta da: ingresso/disimpegno (mq. 5,92 circa), soggiorno/pranzo (mq.23,22 circa), cucina (mq. 4,90 circa), bagno (mq. 4,15 circa), WC mq. (2,68 circa), camera (mq. 11,89 circa), camera (mq. 18,04 circa) e così per un totale di Superficie Utile (S.U) di mq. 70,80 circa e per una Superficie Lorda (S.L) di mq. 80,44 circa , oltre ad un balcone sul lato sud/ovest da cui si accede dal soggiorno/pranzo di Superficie Non Residenziale (S.n.r) netta di mq. 5,46 circa e per una Superficie lorda di mq. 6,02 circa. (vds allegati 07, 08 e grafico esplicativo allegato)

La cantina posta al piano interrato risulta avere una Superficie Netta di mq. 5,84 circa per una superficie lorda di mq. 6,55 circa. (vds allegati (09 - 10 e grafico esplicativo allegato)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1997 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 113 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 mq Rendita € 41,83 Piano Seminterrato
Dal 17/11/1997 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Primo
Dal 28/11/2002 al 19/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 113 Categoria C2 Cl.8^, Cons. 6 mq Rendita € 41,83 Piano Seminterrato
Dal 28/11/2002 al 19/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Primo
Dal 19/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 113 Categoria C2 Cl.8^, Cons. 6 mq Superficie catastale 6mq mq Rendita € 41,83 Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 5 vani Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 619,75 Piano Primo



Dal 19/04/2025 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3767, Sub. 113 Categoria C2 Cl.8^, Cons. 6 mq Rendita € 41,83 Piano Seminterrato
------------------------------	-------------------	---

La cronistoria catastale è riportata anche nella visure storiche catastali allegata alla presente (vedasi all.ti 05, 07, 09)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	3767	79		A2	3^	5 vani	88,00 mq	619,75 €	Primo	
	55	3767	113		C2	8^	6 mq	6 mq	41,83 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

PER L'ABITAZIONE DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 55 P.LLA 3767 SUB 79
Risulta Conforme alla planimetria deposita all'U.T.E. il 14/10/1993 (Vds. allegato 08)

PER LA CANTINA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 55 P.LLA 3767 SUB 113
Risulta conforme alla planimetria depositata all'U.T.E. il 14-10-1993 (Vds allegato 10)

PRECISAZIONI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. estratto di mappa (vedasi all. 04) e planimetrie catastali (vedasi all.ti 08 e 10) oltre a visure degli immobili (vedasi allegati 05, 07, 09).

Il giorno 25/02/2025 lo scrivente insieme al Collaboratore ed al custode Nominato Avv. **** Omissis **** si recava sul luogo oggetto di pignoramento per svolgere le operazioni peritali; ma nell'abitazione si trovava la Sig.ra **** Omissis ****, la quale qualificatasi coniuge dell'Esecutato, dichiarava di essere all'oscuro della procedura esecutiva e chiedeva gentilmente se era possibile rinviare il sopralluogo. (vedasi - Verbale di sopralluogo del 25.02.2025 - all. 01)

Tale richiesta è stata accolta sia dallo scrivente C.T.U e dal Custode e così si fissava bonariamente un ulteriore sopralluogo per il giorno 03 Marzo alle ore 9:30.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U insieme al collaboratore ed al custode nominato si recava nuovamente sui



luoghi oggetto di rilievo; ad attenderlo era presente l'Esecutato Sig. **** Omissis **** , che consentiva quindi l'espletarsi delle operazioni peritali degli immobili pignorati, sia dell'appartamento al piano primo che per la cantina al piano interrato; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Al termine dei rilievi veniva redatto verbale di sopralluogo che sottoscritto si allega alla presente (Vedasi - Verbale di sopralluogo del 03.03.2025 - all. 02)).

Successivamente il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Urbanistica del comune di Ardea (RM), per verifiche ed accertamenti circa i dati urbanistici dell' immobile pignorato, nonché ritiro di copie delle pratiche edilizie e per la verifica della presenza o meno degli Usi Civici del terreno su cui è stato edificati i fabbricati di cui sono porzioni le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

PATTI

Per quanto riguarda i patti si rimanda a quanto indicato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 19/04/2005 repertorio 13490, raccolta 9972 (vedasi allegato 03); e nel relativo regolamento di condominio a cui si fa più ampio riferimento (vedasi allegato 15)

STATO CONSERVATIVO

ABITAZIONE

L'abitazione nel suo interno si presenta in buono stato di conservazione. (vedasi allegato 19 documentazione fotografica)

CANTINA

Da come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vedasi allegato 19); considerando che all'interno della cantina sono presenti oggetti di vario tipo disposti in modo confusionario; comunque si può dire che lo stato conservativo è buono e confacente alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un Fabbricato denominato "B" sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo in una zona a forte espansione residenziale, con accesso da Via de Germani; quindi per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente (vedasi allegato 15)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture del titolo edilizio, nonché Concessione n° 55/83 rilasciata dal comune di Ardea(RM) in data 06/04/1993 (vedasi allegato 11) e sia dalla lettura dell'atto di provenienza, nonché a rogito Notaio ** Omissis **** di Roma (RM) del 19/04/2005 repertorio 13490, raccolta 9972, (vds all.03), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario del Notaio****Omissis ****) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, ne censi livelli gravanti sugli immobili oggetto della presente.



Relativamente all'Esistenza o meno degli USI Civici si riferisce quanto segue.

L'amministratore del Condominio ha consegnato al C.T.U. la seguente documentazione

1) Copia Richiesta in data 08/02/2011 al Comune di Ardea di affrancazione dagli Usi Civici presentata dai sig.ri **** Omissis **** inerenti le porzioni immobiliari di loro proprietà distinte in catasto al foglio 55 mappali 3767 sub 77 e sub 106 (vds allagato 20)

2) Copia Relazione circa la quantificazione del costo di affrancazione dagli Usi Civici gravanti sul al terreno di mq. 14.000 distinto in catasto al fg. 55 mappale 3767 - pratica n. 69/2011 - redatta dall'Ufficio Usi civici di Ardea a seguito di richiesta presentata dal sig. **** Omissis **** quale amministratore della "**** Omissis ****" presentata in data 30-03-2011 - In tale relazione si deduce che il costo di affrancazione è pari ad €. 2.800,00 (vds allegato 21) -

3) Copia di versamenti effettuati dalla "**** Omissis ****" a favore del Comune di Ardea tramite bollettini postali, uno dell'importo di €. 2.612,00 relativo alla liquidazione degli Usi Civici del terreno foglio 55 mappale 3667 ed altro per l'importo di €. 50,00 per diritti d'istruttoria della pratica di Liquidazione Usi Civici sempre relativamente al terreno fog. 55 mappale 3767 (vds allegato 22)

4) Copia della Determina n. 268/11 del 21/06/2011 con la quale L'ufficio Usi Civici del Comune di Ardea indicava l'affrancazione del terreno di mq. 14.000 distinto in catasto terreni al foglio 55 mappale 3767 mediante l'imposizione del capitale di affrancazione pari ad €. 2.800,00 da versare al Comune di Ardea da destinarsi ad opere permanenti di interesse generale. (allegato 23)

Considerata la differenza tra l'importo indicato nella determina (€. 2.800,00) e quanto risulta versato (€. 2.612,00), al momento pertanto si ritiene "sospesa" la pratica di affrancazione, e quindi tutti gli immobili edificati sull'area in catasto fg. 55 p.lla 3767 di mq. 14.000, compresi quelli pignorati, ancora gravati da diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui sono parte le unita immobiliare pignorate, giusto quanto riportato nel collaudo statico reperito nella pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale, di cui si allega copia alla presente (vedasi all. 14) risulta essere realizzato con struttura portante eseguita in cemento armato mediante pilastri e travi; solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio; scale eseguite in conglomerato cementizio armato.

ABITAZIONE

PARETI ESTERNE

Intonaci rasati in malta di sabbia e cemento lisciati e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI

Pavimento in ceramica di dimensioni cm. 30x30 in tutti i vani; tranne nel WC sempre in ceramica di dimensioni cm. 25x20; gress ceramico di dimensione cm. 25x25 nei balcone.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo della rivestita con maioliche; pareti del bagno e del WC rivestite con maioliche di dimensioni cm. 20x25 fino a ml.2,00 di altezza;

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno semi blindato; porte interne in legno del tipo tamburato; finestre e porte finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica; la porta finestra del soggiorno pranzo che consente l'accesso al balcone presente oltre che alle tapparelle in plastica anche una grata di protezione in ferro;



IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile.

IMPIANTO IDRICO

Completo nel vano bagno e angolo cottura con adduzione di acqua da acquedotto comunale.
Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno ed al Wc.: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame.

L'esecutata durante il sopralluogo riferisce che la caldaia alimentata da gas metano posta sul balcone risulta scollegata dall'impianto di riscaldamento, ma viene usata esclusivamente per l'acqua calda sanitaria

Il C.T.U, non ritiene opportuno redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto in sede di sopralluogo non è stato reperito il libretto di installazione e manutenzione della caldaia.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; è presente impianto ascensore.

CANTINA

PAVIMENTI INTERNI

Pavimento in ceramica

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati.

INFISSI

Porta di ingresso in lamiera zincata

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; è presente impianto ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta essere occupato dall' Esecutato ***Omissis *** e dalla Moglie ****Omissis**** che vi risiedono stabilmente come dichiarato dall'Esecutato in sede vdi sopralluogo del 03-03-2025 (vds allegato 2)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2002 al 19/04/2005	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PARMEGIANI Giovanni	28/11/2002	67611	13861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2	05/12/2002	52442	36988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SALARIS Paolo	19/04/2005	13490	9972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	19/04/2005	30966	17705
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 11/01/2008
Reg. gen. 1815 - Reg. part. 286
Quota: 1/1
Importo: € 392.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CUPINI Daniela
Data: 09/01/2008
N° repertorio: 787
N° raccolta: 561
Note: Ipoteca volontaria Gravante sugli Immobili oggetto della presente. Dal certificato Notarile depositato in atti redatto dal Notaio **** Omissis **** e dalla relazione preliminare redatta dall' Avv. **** Omissis **** si legge che la Signora **** Omissis **** risulta debitore ma non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 59933 - Reg. part. 42755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente. Da quanto riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** risulta che la presente trascrizione è derivata la procedura esecutiva promossa innanzi al Tribunale di Velletri, rubricata al n. RGE 390/22, dichiarata estinta con provvedimento emesso in data 17/02/2023 dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ****Omissis ****.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 19/07/2024
Reg. gen. 40790 - Reg. part. 30077
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto della presente

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari pignorate (appartamento e cantina) è stato edificato in virtù della concessione Edilizia n. 55/83



rilasciata dal Comune di Ardea il 30/07/1987 prot. 16373 ---- Successiva Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 55/83 protocollo 8238 rilasciata dal comune di Ardea il 06-04-1993 in Variante al fabbricato già autorizzato nel 1987 (vds allegato 11) giusto relativi progetti (vds allegati 12 -13)
La variante è stata rilasciata alla Società **** Omissis **** giusta destinazione del luogo a zona di edilizia economica e popolare. (vds allegati 11-12 e 13)

REGOLARITÀ EDILIZIA

PER QUANTO RIGUARDA L'ABITAZIONE:

Dal raffronto con la Tavola 3 (Piano Tipo) del Progetto allegato alla predetta Concessione Edilizia, è evidente una diversa distribuzione degli spezi interni, ovvero:

- demolizione di tramezzo divisorio tra il vano pluriuso e l'adiacente vano pranzo-soggiorno con ampliamento di quest'ultimo:

- successivo ampliamento della "camera da letto 1" a discapito dell'adiacente "nuovo" pranzo-soggiorno;

Tali difformità, tra il progetto Concessionato e lo stato dei luoghi, *peraltro già riportate nella denuncia di accatastamento del 14/10/1993*, meglio si evincono dall'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all.18)

Si fa notare:

1) che la "camera da letto 1" ampliata attualmente ha una superficie di mq. 18,04 ed una superficie finestrata di mq. 1,63 (ml. 1,25x1,30) peraltro conforme a tutte le finestre del fabbricato "B" di cui come detto sono porzioni le unità immobiliari pignorate.

2) che la stessa "camera da letto 1" progettata aveva una superficie di mq. 15,50 circa (ricavati graficamente da progetto) ed una superficie finestrata di mq. 1,63 (ml. 1,25x1,30)

In entrambi i casi non viene rispettato il disposto del Decreto del Ministero della Sanità del 05/07/1975 che prevede una superficie finestrata minima pari ad 1/8 della superficie del vano a cui è asservita, ovvero:

mq. 1,63 minore di $18,04/8 = \text{mq. } 2,26$; mq. 1,63 minore di $15,50/8 = \text{mq. } 1,93$.

A parere del sottoscritto il ridimensionamento dei vani interni all'appartamento, che non interessa le strutture portanti del fabbricato, può essere sanato ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) mediante versamento a titolo di oblazione di €. 258,00; qualora invece, l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga di applicare il disposto della Legge Regionale 15/2008, dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00.

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedure C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Resta inteso che nel grafico allegato alla procedura C.I.L.A. va indicata la riduzione della superficie della "camera da letto 1" attuale di mq. 18,04 a mq. 13,00 ($\text{mq. } 13/8 = \text{mq. } 1,63$) in ossequio al predisposto del D.M. del 05/07/1975-

L'ampliamento di mq. 3,04 del pranzo-soggiorno comporta un aumento di superficie di quest'ultimo da mq. 23,22 a mq. 26,26 con necessità di superficie finestrata minima di $\text{mq. } 26,26/8 = \text{mq. } 3,28$; quest'ultima superficie finestrata è soddisfatta da una finestra di mq. 1,62 e dalla porta finestra di accesso al balcone di mq. 2,75, pertinenti al vano; $(2,75 + 1,62) = \text{mq. } 4,37 > \text{di mq. } 3,28$

Soltanto tramite la predetta procedura C.I.L.A. attestante anche la riduzione della "camera da letto 1" può ottenersi l'abitabilità dell'appartamento".

Altra alternativa, all'adeguamento dell'appartamento a quanto previsto del D.M. del 05/07/1975 è quella di ampliare la finestra della "camera da letto 1" attuale di mq. 18,04 da mq. 1,62 a mq. 2,26 ottenibili:

a) ampliamento in orizzontale della finestra con dimensioni minime di: ml. $1,74 \times 1,30 = 2,26$;



b) demolizione del parapetto muratura e sostituzione dello stesso con ringhiera in ferro e nuovi infissi interni al fine di ottenere un'apertura di ml. 1,25 x 2,20 = mq. 2,75 > di mq. 2,26.

Quest'ultimo intervento, andrebbe comunque ad alterare il prospetto del fabbricato in quanto la finestra così ampliata risulta l'unica difforme rispetto a tutte le altre; occorre tra l'altro il benessere di tutti i condomini.

Precisa il C.T.U che all'importo di stima dell'appartamento, andranno detratte le seguenti spese:

- oblazione sanatoria:	€. 1.000,00
- diritti segreteria istruttoria:	€. 200,00
- spese tecniche per pratica C.I.L.A e redazione nuovo accatastamento: circa	€. 1.800,00

- spese

o per riduzione della superficie della "camera da letto 1" : (demolizione e ricostruzione di tramezzature) o quell'ora si ottenga l'autorizzazione del Condominio all'ampliamento della finestra, nel modo anzidetto; occorre apportare al valore di stima dell'immobile un'ulteriore spesa per dette opere, ovviamente o l'una o l'altra che da separata analisi, per dare il lavoro finito a regola d'arte compresi tutti gli oneri, ammontano sia per l'una o per l'altra a circa:

	<u>€. 4.500,00</u>
TOTALE da detrarre al valore di Stima	€. 7.500,00

PER QUANTO RIGUARDA LA CANTINA

Dal raffronto con la Tavola 2 (Piano Seminterrato) del Progetto allegato alla predetta Concessione edilizia, e lo stato attuale dell'unità immobiliare, è evidente un ampliamento della stessa a scapito di quella adiacente con diverso posizionamento della porta di accesso; *modifica comunque già indicata nella planimetria di accatastamento del 14/10/1993.*

Anche in questo caso può richiedersi Sanatoria Edilizia con la stessa procedura indicata per l'appartamento, con conseguente spese come da prospetto che segue:

- oblazione sanatoria:	€. 1.000,00
- diritti segreteria istruttoria:	€. 200,00
- spese tecniche per pratica C.I.L.A:	<u>€. 500,00</u>
Totale da detrarre al Valore di Stima	€. 1.700,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali tranne quanto previsto dal Regolamento Condominiale (Vds allegato 15)

L'amministratore del Condominio, ove sono ubicate le unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere il Geom. **** Omissis **** il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite E-mail la seguente documentazione:

- REGOLAMENTO CONDOMINIALE (Vds allegato 15)
- PROSPETTO DI TABELLE MILLESIMALI (vds allegato 16)
- SITUAZIONE RATE CONDOMINIALI - Esercizio Ordinario - Periodo 01/07/2024 al 30/06/2025 su di cui è riportato quanto segue: (vds allegato 17)

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.889,47 Euro.

Quindi il debito complessivo sugli immobili pignorati a carico degli esecutati ed a favore del Condominio risulta essere di €. 1.889,47 (vedasi all. n° 17)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO - Porzioni immobiliari facente parte di Fabbricato Condominiale denominato "Edificio "B" gravato di Usi Civici" sito nel comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via dei Germani S.N.C. , e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo della scala "F" e distinto con il numero interno 1, composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno e Wc, e balcone; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 79, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 619,75.
- Cantina posta al piano primo seminterrato indicata con il n. 23 della scala "F", distinta in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 113, categoria C/2, classe 8[^], consistenza 6 mq, Rendita Catastale €. 41,83.

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

Valore di stima del bene: € 82.404,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico Ardea (RM) – Tor San Lorenzo, Via dei Germani S.N.C. "Edificio B", scala F, - Appartamento a piano primo interno 1 - Cantina a Piano seminterrato interno 23	91,56 mq	900,00 €/mq	€ 82.404,00	100,00%	€ 82.404,00
Valore di stima:					€ 82.404,00

Valore di stima: € 82.404,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia Abitazione	7000,00	€
Regolarizzazione edilizia cantina	2200,00	€
arrotondamenti	204,00	€

Valore finale di stima: € 73.000,00



CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili in oggetto in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli stessi, e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc, nel caso sono da considerarsi buone; La località Tor San Lorenzo nel comune di Ardea è stazione balneare di buona appetibilità;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE Comune di Ardea (RM) - Zona Suburbana/Marina di Ardea -Marina di Tor San Lorenzo

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.100,00	1.600,00	1.350,00
Agenzie	700,00	1.250,00	975,00
Valori Medi	900,00	1.425,00	1.162,50

In considerazione delle caratteristiche degli immobili come innanzi descritte, si assume prudenzialmente un valore unitario di 900,00 €/mq.;

Pertanto si valuta quanto segue:

mq. 91,56 x €/mq. 900,00 = € 82.404,00

A tale importo vanno apportate le seguenti detrazioni come indicazioni nel paragrafo precedente, ovvero:

- per la regolarizzazione Urbanistica dell'Abitazione € 7.500,00

- per la regolarizzazione Urbanistica della cantina € 1.700,00

TOTALE € 9.200,00

Da ciò ne deriva: € 82.404,00 - € 9.200,00 = € 73.204,00 **che arrotondati ad € 73.000,00 rappresentano il Valore a base d'Asta del Lotto di vendita**

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 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciriaci Luca



ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Verbale di Sopralluogo del 25-02-2025
- N° 2 - Verbale di Sopralluogo del 03-03-2025
- N° 3 - Atto di compravendita a Favore dell'Esecutato
- N° 4 - Estratto di Mappa fg. 55 p.lla 3767
- N° 5 - Visura Catasto Terreni Fg. 55 p.lla 3767
- N° 6 - Elaborato Planimetrico fg. 55 p.lla 3767
- N° 7 - Visura Catasto Fabbricati fg. 55 p.lla 3767 sub 79 (abitazione)
- N° 8 - Planimetria Catastale Fg. 55 p.lla 3767 sub 79 (abitazione)
- N° 9 - Visura Catasto Fabbricati fg. 55 p.lla 3767 sub 113 (Cantina)
- N° 10 - Planimetria Catastale fg. 55 p.lla 3767 sub 113 (Cantina)
- N° 11 - Concessione Edilizia n 55/83 del 06-04-1993
- N° 12 - Progetto - Concessione Edilizia 55/83 Tav. 2 (Piano Interrato)
- N° 13 - Progetto Concessione Edilizia 55/93 Tav 3 (Piano Tipo)
- N° 14 - Collaudo Statico
- N° 15 - Regolamento Condominiale
- N° 16 - Elenco Tabelle Millesimali
- N° 17 - Bilancio Preventivo Completo Relativo all'Esecutato
- N° 18 - Grafico Esplicativo
- N° 19 - Documentazione Fotografica
- N° 20 - Richiesta Liquidazione Usi Civici del 08-02-2011
- N° 21 Altri allegati - Calcolo Diritti liquidazione Usi Civici
- N° 22 - Versamenti Parziale Oneri Liquidazione Usi Civici
- N° 23 - Determina di Liquidazione Usi Civici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO - Porzioni immobiliari facente parte di Fabbricato Condominiale denominato "Edificio "B" gravato di Usi Civici sito nel comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via dei Germani S.N.C. , e precisamente:

- - Appartamento posto al piano primo della scala "F" e distinto con il numero interno 1, composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno e Wc, e balcone; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 79, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 619,75.
Realizzato in parziale difformità alla Concessione Edilizia di Variante n. 55/83 rilasciata il 06/04/1993; occorre Sanatoria Edilizia.
- - Cantina posta al piano primo seminterrato indicata con il n. 23 della scala "F", distinta in catasto fabbricati al foglio 55 particella 3767 sub 113, categoria C/2, classe 8[^], consistenza 6 mq, Rendita Catastale €. 41,83.
Realizzato in parziale difformità alla Concessione Edilizia di Variante n. 55/83 rilasciata il 06/04/1993; occorre Sanatoria Edilizia

Prezzo base d'asta: € 73.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO I E CANTINA			
Ubicazione:	Ardea (RM) (RM) Località Tor San Lorenzo - Via dei Germani S.N.C. , Edificio "B" scala F,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano primo interno 1 in catasto fabbricati foglio 55 p.lla 3767 sub 79, categoria A/2 classe 3, vani 5, rendita €. 619,75 Cantina al piano seminterrato interno 23, in catasto fabbricati foglio 55, p.lla 3767 sub 113, Categoria C/2 classe 8, mq. 6, rendita €. 41,83	Superficie Convenzionale Commerciale	91,56 mq
Stato conservativo:	L'abitazione nel suo interno si presenta in buono stato di conservazione. La cantina ha rifiniture confacenti alla destinazione d'uso in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo della scala "F" e distinto con il numero interno 1, composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno , Wc, e balcone. Realizzato in parziale difformità alla Concessione Edilizia di Variante n. 55/83 rilasciata il 06/04/1993; occorre Sanatoria Edilizia Cantina posta al piano primo seminterrato indicata con il n. 23 della scala "F", Realizzata in parziale difformità alla Concessione Edilizia di Variante n. 55/83 rilasciata il 06/04/1993; occorre Sanatoria Edilizia		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 11/01/2008
Reg. gen. 1815 - Reg. part. 286
Quota: 1/1
Importo: € 392.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio CUPINI Daniela
Data: 09/01/2008
N° repertorio: 787
N° raccolta: 561
Note: Ipoteca volontaria Gravante sugli Immobili oggetto della presente. Dal certificato Notarile depositato in atti redatto dal Notaio **** Omissis **** e dalla relazione preliminare redatta dall' Avv. **** Omissis **** si legge che la Signora **** Omissis **** risulta debitore ma non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 59933 - Reg. part. 42755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente. Da quanto riportato dalla relazione preliminare redatta dall'Avvocato **** Omissis **** risulta che la presente trascrizione è derivata la procedura esecutiva promossa innanzi al Tribunale di Velletri, rubricata al n. RGE 390/22, dichiarata estinta con provvedimento emesso in data 17/02/2023 dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **** Omissis ****.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 19/07/2024
Reg. gen. 40790 - Reg. part. 30077
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto della presente

