
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.
promossa da

a .



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 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 Tagliamento n.24C, piano S1-T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare a tipologia quadrifamiliare, formato da area esterna con accesso diretto su Via Tagliamento, un piano seminterrato ed un piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tagliamento n.24C, piano S1-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:

-

VIALE TAGLIAMENTO 24C



N>

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

-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud est con l'unità immobiliare residenziale distinta con la particella 3632 sub 7-8-9, a sud ovest con l'unità immobiliare residenziale distinta con la particella 3632 sub 3-4-11, a nord con fabbricato distinto con la particella 1068.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,65 mq	76,24 mq	1	76,24 mq	2,70 m	Terra
Terrazza	8,37 mq	8,37 mq	0,30	2,51 mq	2,70 m	Terra
Portico	12,80 mq	12,80 mq	0,45	5,76 mq	2,70 m	Terra
Tettoia	24,32 mq	24,32 mq	0,30	7,30 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	80,50 mq	99,15 mq	0,50	49,58 mq	2,70 m	Seminterrato
Cortile	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				154,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Sono state riscontrate delle difformità di cambi d'uso e nuove disposizioni dei tramezzi interni rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio Provinciale di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2003 al 12/01/2006	Proprietà con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3262, Sub. 12 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 14 mq Rendita € 97,61
Dal 13/02/2003 al 12/01/2006		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 472,56
Dal 12/01/2006 al 01/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 12 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 14 mq Rendita € 97,61
Dal 12/01/2006 al 01/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 472,56
Dal 01/10/2007 al 18/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 545, Part. 3262, Sub. 12 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 14 mq Rendita € 97,61
Dal 01/10/2007 al 18/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 472,56

I dati 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
	54	3632	5		A7	4	3 vani	86 mq	472,56 €	S1-T	



	54	3632	12		C6	9		14 mq	97,61 €	T	
	54	3632	6		b.c.n.c.						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione abitativa posta al piano terra presenta una diversa disposizione degli ambienti con spostamento di tramezzi rispetto alla planimetria catastale depositate, mentre il sub 12 (garage) ad oggi è utilizzato come camera da letto pertanto una diversa utilizzazione rispetto a quanto depositato in catasto, anche il piano seminterrato, collegato al piano terra tramite scala interna, presenta un diverso utilizzo degli ambienti. Esternamente al fabbricato, in continuità con il portico in muratura, è stata realizzata una tettoia in legno di circa mq.24 e un ampliamento del terrazzo in continuità a quello autorizzato. Tutte le difformità vanno regolarizzate presentando variazioni catastali presso l'agenzia del territorio.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

La proprietà non presenta parti comuni con altre u.i. confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile è stato realizzato con struttura portante in cls armato e tamponatura perimetrale in laterizio, internamente risulta pavimentato, la cucina e bagni rivestiti in ceramica, intonaco civile sulle pareti e tinteggiatura. gli infissi sono in legno con vetro camera e persiane in ferro. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia i radiatori in alluminio. L'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica, l'impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori con i rispettivi figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di relazione di stima, fa parte di un complesso immobiliare a tipologia quadrifamiliare, realizzato con PdC rilasciato da comune di Ardea n.254 E 04 del 10/11/2004, in data 14/02/2006 prot.n.6974, è stata inoltrata domanda di rilascio certificato di Agibilità che non risulta stata rilasciata in quanto non presente negli atti amministrativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi non trova corrispondenza con quanto autorizzato, precisamente al piano terra il vano garage oggi è adibito a camera da letto con realizzazione di un terrazzo antistante in continuità con quello autorizzato con Pdc 254 E 04; sempre al piano terra esternamente è stata realizzata una tettoia in legno in continuità al portico in cls armato autorizzato con il permesso di cui sopra, inoltre sono stati riscontrati una diversa ubicazione delle tramezzature interne; al piano seminterrato le porzioni destinate ad intercapedine nel progetto allegato al permesso di costruire oggi sono destinate ad ambienti fruibili oltre alla diversa destinazione del restante piano autorizzato come cantina ma utilizzato a soggiorno/rustico.

Per quanto riguarda gli impianti risultano realizzati secondo le norme di costruzione dell'epoca di realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

E' presente quota condominiale per l'attingimento dei acqua da pozzo comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tagliamento n.24C, piano S1-T

Unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare a tipologia quadrifamiliare, formato da area esterna con accesso diretto su Via Tagliamento, un piano seminterrato ed un piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 6, Categoria b.c.n.c. ai sub 5 e 12

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

Valore di stima del bene: € 207.000,00

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in libera contrattazione. Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Ardea(Rm) Via Tagliamento n.24C. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi notarili) valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. BANCA DATI OMI in ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti, per quanto sopra al fine di una corretta base valutativa è stata presa come riferimento la zona suburbana Lido di Tor San Lorenzo con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di €.1200,00/mq ad un massimo di €.1750,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale con valore fascia media pari a €.1475,00/mq. In ragione di quanto sopra relazionato la stima dell'immobile è pari ad €.227.725,25 arrotondato per difetto ad €.227.000,00.

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 900,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(900,00 \times 12) = € 10.800,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di: $€ 10.800,00 \times (-30\%) = € 7560,00$ capitalizzato al tasso del 3,50% esprime un valore: $a/r = € 7560,00 / 3,50 \% = € 216.000,00$ Si ritiene che il valore dell'immobile si debba



mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:
•€ 227.000,00 +216.000,00/2= ad € 221.500,00 arrotondato per difetto ad €221.000,00

Come relazionato nei capitoli precedenti, l'immobile presenta delle difformità sia esterne che interne, alcune sanabili (cambio md'uso del garage in abitativo e diversa distribuzione interna) altre oggetto di ripristino (demolizione della tettoia esterna e ripristino della destinazione del piano seminterrato); tali adempimenti sono stati valutati in €.20.000,00 circa da sottrarre al valore di stima sopra ricavato, pertanto il prezzo a base d'asta sarà:

€.227.000,00-€.20.000,00= **€.207.000,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Tagliamento n.24C, piano S1-T	154,39 mq	1.475,00 €/mq	€ 227.725,25 A detrarre €20.000,00	100,00%	€ 207.000,00
Valore di stima:					€ 207.000,00

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.

Velletri, li 14/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Flavio

Allegati:

1. Pdc 254-2003;
2. Grafico allegato al Pdc 254 E 04;
3. Domanda richiesta Agibilità;
4. Elaborato planimetrico catastale;
5. Estratto di mappa;
6. PLN_208257967_1;
7. PLN_208257967_2;
8. Visura storica f.54 p.lla 3632 sub 5;
9. Visura storica f.54 p.lla 3632 sub 12;
10. Visura f.54 p.lla 3632 sub 6 (B.b.n.c.);
11. Planimetria stato legittimato;
12. Planimetria di rilievo stato dei Luoghi;
13. Rilievo fotografico;
14. Vista aerea localizzazione immobile.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tagliamento n.24C, piano S1-T
Unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare a tipologia quadrifamiliare, formato da area esterna con accesso diretto su Via Tagliamento, un piano seminterrato ed un piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 6, Categoria b.c.n.c.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Tagliamento n.24C, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 3632, Sub. 6, Categoria b.c.n.c.	Superficie	154,39 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare a tipologia quadrifamiliare, formato da area esterna con accesso diretto su Via Tagliamento, un piano seminterrato ed un piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori con i rispettivi figli.		

