

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.420,00</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 09/05/2025, il sottoscritto Geom. Caliciotti Francesco, con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email fracalic@gmail.com, PEC francescocaliciotti@geopec.it, Tel. 393 3373332, Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso abitativo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come riportato nella relazione iniziale a firma del custode giudiziale Avv. POLIDORO, c'è completezza delle documentazioni.

## 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 con il 501 al piano terra, insiste sul lotto di terreno BCNC al sub 503.

I distacchi sono dalla via di accesso Via dell'Orsa Maggiore e Via della caffarella, e distacco dalla part 1175, 3736 e 1180

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,35 mq	72,35 mq	1	72,35 mq	2,70 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2020 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1177, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 7.876,00 Piano 1

I titolari corrispondono a i titolari reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	56	1177	502		A7	4		79 mq	787,6 €	Primo	

## PRECISAZIONI

---

L'immobile si trova in una zona residenziale gestita dal "Consorzio di Colle Romito" per le quali sono strutturati in amministrazione condominiale

## PATTI

---

Nulla da rilevare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile insiste sulla part 1177 sub 503 dichiarata BCNC per la zona giardino e parcheggio, L'immobile condivide con l'appartamento posto al piano terra colonne di scarico e fognatura

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da rilevare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, posto al piano primo, oggetto di domanda di sanatoria, il quale risulta essere difforme, come riportato negli allegati alla presente

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come risulta dall'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo in data 20/10/2025 lo stesso risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2020 al 24/11/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bonnanni Alessandro	11/05/2020	13264	9734
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	15/05/2020	12584	18142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 4	15/05/2020	12314	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 15/05/2020  
Reg. gen. 18153 - Reg. part. 3154  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento** derivante da Pignoramento immobiliare  
Iscritto a Roma 2 il 24/01/2025  
Reg. gen. 4065 - Reg. part. 2911  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.876,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato realizzato all'interno della lottizzazione di "Colle Romito" lotto n. 461

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per l'immobile risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 341 del 18/03/1997 per la chiusura di balconi

### *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.

In fase di sopralluogo, per l'immobile sono emerse difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni, eseguiti senza autorizzazione i quali risulta possibile la regolarizzazione previo la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e il pagamento di ammenda. Costi quantificati a corpo per circa €. 5.000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da richiesta effettuata, l'immobile fa parte di un consorzio denominato "Consorzio Colle Romito" il quale ha fornito la situazione contabile amministrativa, dalla quale alla data del 13/10/2025 risulta una posizione debitoria pari a €. 3.779,64

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il lotto risulta unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28  
Appartamento ad uso abitativo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 502, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 148.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28	72,35 mq	2.055,28 €/mq	€ 148.700,00	100,00%	€ 148.700,00
				Valore di stima:	€ 148.700,00

Valore di stima: € 148.700,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per quantificazione costi sanabilità difformità progetto autorizzato	3.500,00	€
Deprezzamento per pendenze amministrative Consorzio	3.780,00	€

**Valore finale di stima: € 141.420,00**

Il metodo di stima applicato è in MCA con la comparazione dei prezzi di vendita di immobili simili, Sono stati utilizzati 2 (due) comparabili data la mancanza di immobili simili.

Il prezzo di stima è stato decurtato degli importi pendenti sull'immobile come riportato nell'elaborato "Allegati alla CTU".

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene posto in vendita risulta difforme dal progetto autorizzato e per lo stesso risultano gravami amministrativi nei confronti del Consorzio Colle Romito, del quale l'immobile fa' parte. Le stesse generano un deprezzamento, valutato negli allegati alla presente.

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.

Valmontone, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Caliciotti Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati alla CTU (Aggiornamento al 02/12/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28  
Appartamento ad uso abitativo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 502, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato all'interno della lottizzazione di "Colle Romito"  
lotto n. 461

**Prezzo base d'asta: € 141.420,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.420,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, 28		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 502, Categoria A7	<b>Superficie</b>	72,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso abitativo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come risulta dall'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo in data 20/10/2025 lo stesso risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		