

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 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 .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 354.000,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21



## INCARICO

---

In data 01/06/2022, il sottoscritto Borin Luca, con studio in Via Fontana Marcaccio, 26 - 00049 - Velletri (RM), e-mail info@casavelletri.it, PEC info@pec.casavelletri.it, Tel. 06 69 300 932, Fax 178 27 43 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18

## DESCRIZIONE

---

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale, completamente da sanare, elevato su tre livelli con annesso giardino.

Nello specifico, il fabbricato di cui sopra è composto da un piano seminterrato, e da un piano terra rialzato collegati con una scala interna, oltre ad un piano primo a cui si accede con una scala esterna.

- Il piano seminterrato è composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno;

- il piano terra rialzato è composto da salone, angolo cottura, tre camere, bagno, due balconi;

- il piano primo è composto attualmente da un unico vano allo stato grezzo, completamente da rifinire, due balconi e ballatoio;

completano la proprietà al piano terra, un magazzino e una rimessa, oltre ad un'area esterna adibita in parte a corte e in parte a terreno coltivato con alberi di ulivo e ortaggi, il tutto recintato per tre lati con muretto e rete metallica e dal restante lato con pali di cemento sormontati da rete metallica.



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** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Sergio CAROLEO, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 02/05/2022 al n. 17009 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il fabbricato al [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] è pervenuto in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 26 gennaio 1983 al repertorio n. 8771, raccolta n. 829 dal Notaio Dott. Mauro FRANCO. L'atto di compravendita è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED]

## CONFINI

Il tutto confina con distacco verso Via delle Nottue, con le particelle nn. 587 e 1302 del Foglio 40 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	48,85 mq	58,35 mq	1	58,35 mq	2,70 m	Seminterrato
Ang. Cott.	6,20 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	2,70 m	Seminterrato
Bagno	2,60 mq	4,35 mq	1	4,35 mq	2,70 m	Seminterrato
Camera 1	13,50 mq	16,30 mq	1	16,30 mq	2,70 m	Seminterrato
Camera 2	11,70 mq	14,65 mq	1	14,65 mq	2,70 m	Seminterrato
Locale Tecnico	13,20 mq	17,90 mq	0,15	2,68 mq	2,70 m	Seminterrato
Soggiorno	24,45 mq	32,30 mq	1	32,30 mq	3,00 m	Terra
Ang. Cott.	9,40 mq	12,70 mq	1	12,70 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno	8,45 mq	10,80 mq	1	10,80 mq	3,00 m	Terra
Camera 1	17,50 mq	21,60 mq	1	21,60 mq	3,00 m	Terra
Camera 2	17,50 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	3,00 m	Terra



Camera 3	8,45 mq	10,55 mq	1	10,55 mq	3,00 m	Terra
Bagno	5,70 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone 1	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	Terra
Balcone 2	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	100,75 mq	114,35 mq	1	114,35 mq	2,85 m	Primo
Balcone 1	9,35 mq	9,35 mq	0,25	2,34 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	17,25 mq	17,25 mq	0,25	4,31 mq	0,00 m	Primo
Ballatoio	9,70 mq	9,70 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	Primo
Magazzino	16,00 mq	21,15 mq	0,15	3,17 mq	2,30 m	Terra
Rimessa	47,60 mq	54,95 mq	0,20	10,99 mq	2,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>361,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>361,54 mq</b>		

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

Si precisa che nella stima dell'immobile esecutato l'area di corte esclusiva, pari a 1.480,00 mq. circa, non potrà essere valutata separatamente dall'area del fabbricato e che quindi il suo valore verrà già considerato nella valutazione unitaria e complessiva che si darà all'immobile di appartenenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1983 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 686 Categoria C2 Cl.5, Cons. 14 m <sup>2</sup> Rendita € 61,46 Piano T
Dal 26/01/1983 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 148 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.260,15 Piano S - T
Dal 06/12/1991 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 148, Sub. 501 Categoria F3 Piano 1



Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da un'attenta lettura della cronistoria delle visure catastali nonché dalle visure catastali aggiornate è emerso:

1) che la toponomastica delle particelle nn. 148 e 686 del Foglio 40 riportate al Catasto Fabbricati non risulta aggiornata;

2) che le particelle nn. 148 e 686 del foglio 40 corrispondenti al Catasto Terreni non risultano volturate a nome di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	148			A7	4	8 vani		1260,15 €	S - T	
	40	148	501		F3					1	
	40	686			C2	5	14 m <sup>2</sup>		61,46 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. del Comune di Ardea, e da un attento sopralluogo effettuato, si precisa quanto segue:

- per l'immobile distinto al Foglio 40 Particella 148 (ABITAZIONE) è emersa la non corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 18 gennaio 1983 (antecedente all'acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato) e nello specifico è presente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, con una parte di portico che risulta chiusa e destinata ad uso cucina. Al piano seminterrato risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso da garage/cantina a residenziale. Anche ai fini della conclusione della pratica di condono, si rende necessaria una pratica catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e presentazione delle nuove planimetrie;

- per l'immobile distinto al Foglio 40 Particella 686 (MAGAZZINO) è emersa la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'8 gennaio 1983 (antecedente all'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato).

Infine, lo scrivente, preso atto delle problematiche sopra indicate non ha potuto, al momento della stesura della perizia, provvedere all'aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale, compito che sarà a carico all'eventuale Aggiudicatario.



## PRECISAZIONI

---

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Sergio CAROLEO, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 02/05/2022 al n. 17009 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

Si fa presente che dall'ultima ispezione ipotecaria eseguito dal sottoscritto, tra le "pregiudizievoli" riportate sia nella certificazione notarile che nella relazione preliminare, figura un precedente pignoramento trascritto il 30/10/2004 al n. 37975 di formalità a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per i beni sopra descritti.

Dalle informazioni assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, si è appreso che tale pignoramento ha dato origine alla procedura R.G.E. n. 459/2004 ma che successivamente con decreto del 16/03/2006 veniva dichiarata estinta.

## PATTI

---

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato ad eccezione del solo piano primo che risulta tutto al grezzo e privo di tramezzature interne e di impianti, è in uno stato conservativo buono, sia internamente che esternamente.  
(cfr. all. n. 13 elaborato fotografico).

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo indipendente, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ardea e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: a sacco;
- Strutture verticali: con murature perimetrali costituite da blocchetti di tufo e da pilastratura interna in



cemento armato;

- Solai: sono stati realizzati in latero cemento;
- Copertura: tetto a falde;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Esposizione: est;
- Altezza interna utile: ml. 3.00;
- Pareti esterne: realizzate in mattoncini tipo cortina e zone di pilastratura e marcapiano evidenziati con intonaco eseguito a sabbia e cemento con sovrastante tinteggiatura;
- Pareti interne: rifinite solo al piano seminterrato e terra con intonaco civile a base cementizia, e tinteggiatura a tempera, mentre il piano primo è ancora al grezzo;
- Pavimentazione interna: ceramica del tipo monocottura;
- Infissi interni: sono in legno massello doppio vetro camera;
- Infissi esterni: costituiti in parte da persiane in alluminio, in parte in ferro (piano primo) e tapparelle in plastica;
- Porte: all'interno dell'alloggio sono presenti porte in legno tamburato eccetto quello del d'ingresso al piano terra che è costituito da un portone in legno;
- Volte:
- Scale interne: costituite da struttura muraria rifinita a pietra di travertino;
- Scale esterne: costituite da travature a ginocchio in ferro e gradini in marmo sostenuti da intelaiatura in ferro;
- Impianto elettrico: 220V sottotraccia sfilabile;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici – sanitari;
- Impianto termico: è presente una caldaia a G.P.L. a produzione di acqua calda condizionatori inverter;
- Impianto d'allarme: presente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: avviene attraverso l'emunzione da un pozzo artesiano;
- Smaltimento delle acque reflue: allaccio alla fognatura pubblica;
- Posto auto: si;
- Cantina o simili: è presente un magazzino e due rimesse (da demolire);
- Dotazioni condominiali: trattasi di un fabbricato ad uso abitativo indipendente, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutario [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1983 al 02/05/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Mauro FRANCO	26/01/1983	8771	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	02/05/2022	23717	17009
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 02/05/2022 al n. 17009 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25/06/2004  
Reg. gen. 35063 - Reg. part. 8123  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 108.488,18  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 26/04/2004  
N° repertorio: 1824

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 18/03/2021  
Reg. gen. 14284 - Reg. part. 2248  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.345,71  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 29/04/2013  
N° repertorio: 513

### **Trascrizioni**

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/10/2004  
Reg. gen. 61843 - Reg. part. 37975  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/05/2022  
Reg. gen. 23717 - Reg. part. 17009  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si fa presente che dall'ultima ispezione ipotecaria eseguito dal sottoscritto, tra le "pregiudizievoli" riportate sia nella certificazione notarile che nella relazione preliminare, figura un precedente pignoramento trascritto il 30/10/2004 al n. 37975 di formalità a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per i beni sopra descritti.

Dalle informazioni assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, si apprende che tale pignoramento ha dato origine alla procedura R.G.E. n. 459/2004 ma che successivamente con decreto del 16/03/2006 veniva dichiarata estinta.

Infine, si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 02/05/2022 al n. 17009 di formalità.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Presso l'Ufficio Tecnico di Ardea (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "E" Agricola.

La zona "E" Agricola comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura.

In tale zona sono consentite:

a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della Legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.);

b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;

c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie.

1) bovini - equini;

2) suini;

3) polli ed animali da pelliccia;

4) ovini;

5) eventuali altre specie di animali.

Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi.

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonché per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

Gli indici che si applicano in questa zona sono:

1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq. di cui un massimo di /0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.

Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.

Per la cubatura residenziale non è possibile accorpate una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml. 7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00.

2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30 % della superficie fondiaria (Sf).

Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.

- distacco minimo dai confini = 20 ml.

- distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.

3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):

Sc = 10 % di Sf;

Sm = 30.000 mq.

Distacco minimo dai confini = 15 ml.

Allevamenti di suini e polli;

Sc = 0,05 % di Sf;

Sm = 30.000 mq.

Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonché la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi (cfr. all. n. 7).



## 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.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato oggetto della presente risultava edificato senza necessari permessi, ma per lo stesso venivano presentate due Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47 /85 per due abitazioni, di cui una con annesso garage edificata nel 1975 e modificata nel 1983 e una edificata a sopraelevazione nel 1983 (cfr. all. n. 8).

Inoltre sono stati acquisiti i seguenti documenti significativi ed inerenti il bene oggetto di pignoramento:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (cfr. all. n. 9);
- documentazione fotografica (cfr. all. n. 10).

Non sono presenti planimetrie o progetti allegati alle domande di Condono.

Facendo un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali (Risalenti al gennaio del 1983 antecedentemente all'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato), si notano delle incongruità, nello specifico:

- 1) Al piano terra è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, con una parte di portico che risulta chiusa e destinata ad uso cucina;
- 2) Al piano seminterrato risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso da garage/cantina a residenziale;
- 3) Risulta presente sulla corte del terreno un fabbricato in struttura di ferro e lamiera ad uso rimessa di circa 50 mq..

Si specifica che la porzione di cucina realizzata in ampliamento con chiusura di parte del portico era già presente alla data di presentazione della domanda di Condono, come si evince da documentazione fotografica allegata. Dunque ai fini della procedibilità della domanda di Condono dovrà solamente essere ripristinato l'uso accessorio del piano seminterrato e presentate, attraverso pratica DO.C.FA, le nuove planimetrie catastali aggiornate, oltre alla demolizione del fabbricato ad uso rimessa, non presente né sulla domanda di condono, né sulle planimetrie catastali.

Allo stato attuale l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, in mancanza di un progetto depositato agli atti, non ha rilasciato nessuna attestazione di procedibilità della pratica, né dichiarazione degli importi da versare. Pertanto lo scrivente, con il consulto di tecnici professionisti esercenti nel Comune di Ardea, ha appurato che l'immobile sembra sanabile e ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria si rende necessario avviare, a firma di un professionista abilitato, una pratica di integrazione della Domanda di condono, contenente:

- progetto di rilievo con relativa Relazione Tecnica;
- presentazione nuove planimetrie catastali;
- perizia giurata;
- certificato di Idoneità Statica.

Tale procedura avrà un costo presunto a carico dell'eventuale Aggiudicatario, dunque da detrarre dal prezzo di stima, di circa € 13.000,00.

Facendo riferimento alle tabelle allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale del 30/01/2018, per nuove costruzioni in zona "E" di PRG, in virtù della volumetria dell'immobile di circa 850 mc. con una superficie netta complessiva di circa 175 mq. oltre a circa 115 mq. di accessori, si desume un valore degli oneri concessori da versare al Comune di Ardea (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) di circa €. 34.000,00.

Per la quota residua dell'oblazione da versare, integrata degli interessi legali dal 29/03/1986 alla data odierna di circa € 11.000,00.

Per il ripristino della destinazione d'uso accessoria del piano seminterrato, è necessario eseguire una serie di interventi minimi, con un relativo costo stimato:

- rimozione di impianto di riscaldamento, tramite rimozione dei terminali e chiusura tubi circolazione acqua



calda € 2.200,00;

- realizzazione di pareti divisorie in blocchi di laterite per complessivi m. 12 € 2.500,00;

- rasature intonaci e tinteggiatura nelle porzioni oggetto di intervento € 2.500,00;

- demolizione fabbricato ad uso rimessa con mezzo meccanico e smaltimento a discarica o a recupero € 4.000,00.

Per un importo complessivo stimato di spesa per le opere di ripristino di € 11.200,00.

Si conclude che allo stato delle informazioni attuali, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, l'aggiudicatario dovrà affrontare una spesa complessiva, da detrarre dal valore di stima, di € 69.200,00.

Infine, sulla base di quanto esposto, l'immobile può considerarsi commerciabile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un fabbricato indipendente ad uso abitazione pertanto non ha dotazioni condominiali. Tuttavia resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale, completamente da sanare, elevato su tre livelli con annesso giardino. Nello specifico, il fabbricato di cui sopra è composto da un piano seminterrato, e da un piano terra rialzato collegati con una scala interna, oltre ad un piano primo a cui si accede con una scala esterna. - Il piano seminterrato è composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno; - il piano terra rialzato è composto da salone, angolo cottura, tre camere, bagno, due balconi; - il piano primo è composto attualmente da un unico vano allo stato grezzo, completamente da rifinire, due balconi e ballatoio; completano la proprietà al piano terra, un magazzino e una rimessa, oltre ad un'area esterna adibita in parte a corte e in parte a terreno coltivato con alberi di ulivo e ortaggi, il tutto recintato per tre lati con muretto e rete metallica e dal restante lato con pali di cemento sormontati da rete metallica. Il lotto è situato nel Comune di Ardea – Località Castagnetta, in Via delle Nottue,18, ed è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Categoria A7 - Fg. 40, Part. 148, Sub. 501, Categoria F3 - Fg. 40, Part. 686, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 433.848,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano



disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni. Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi mediocri, in quanto l'immobile esecutato è situato nell'entroterra del Comune di Ardea, molto decentrato rispetto al centro storico, alle attività commerciali e ai servizi pubblico - amministrativi;

- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un fabbricato ad uso residenziale distaccato dal centro abitato, situato in una zona dove sorgono prettamente fabbricati unifamiliari, beneficia di una buona salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo basso. La qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi buone in quanto, il bene oggetto di valutazione risulta molto luminoso, è in uno stato conservativo buono sia internamente che esternamente, si presenta funzionale e pratico nella distribuzione degli ambienti interni.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Ardea, si evince un calo del flusso di vendite in generale per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.

La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- da un'attenta analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili (cfr. all. n. 12);

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2024;

- dall'analisi della difficoltà da parte degli istituti mutuanti a erogare mutui fondiari;

- dalla considerazione che nella valutazione globale è stata ricompresa, con superficie ragguagliata, anche la corte esclusiva, che non potrebbe avere un suo mercato se separata dall'unità immobiliare di riferimento;

- dalla considerazione dello stato d'uso dell'immobile;

- dalla considerazione dello stato di occupazione;

- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 1.000,00 e 1.200,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di € 1.200,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:

-€ 1.200,00 x 361.54 mq. = € 433.848,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento al valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per le problematiche esposte nella parte dedicata ai "Dati Catastali" e alla "Regolarità Edilizia":



Per cui si avrà:  
€ 433.848,00 – € 69.200,00 = € 364.648,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18	361,54 mq	1.200,00 €/mq	€ 433.848,00	100,00%	€ 433.848,00
				Valore di stima:	€ 433.848,00

Valore di stima: € 433.848,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico - catastale e demolizione e ripristino stato dei luoghi	69200,00	€
Stato di occupazione ed eventuali vizi occulti	3,00	%

**Valore finale di stima: € 354.000,00**

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalle necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la definizione delle pratiche di Condonò, regolarizzazione urbanistico e catastale nonché demolizione delle parti non ricomprese nelle pratiche di Sanatoria, e ripristino dello stato d'uso al piano seminterrato per un totale di: € 69.200,00

Per cui si ha: € 433.848,00 – € 69.200,00 = € 364.648,00.

## CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare lo stato di occupazione dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento impreviste, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto, arrotondando in eccesso si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 354.000,00 Euro.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

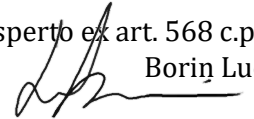
---

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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 13/02/2025

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



## ELENCO ALLEGATI:

1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia Certificazione Notarile;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Esperto con relative comunicazioni;
5. Fotocopia estratto di mappa, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
6. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
7. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
8. Fotocopia Domande di Condonò Legge 47/85;
9. Fotocopia dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
10. Fotocopia fotografie inerenti alle domande di Condonò Legge 47/85;
11. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Mauro FRANCO del 26 gennaio 1983 al repertorio n. 8771;
12. Fotocopia report di stima;
13. Rilievo fotografico interno ed esterno;
14. Invio elaborato peritale alle Parti.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18  
Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale, completamente da sanare, elevato su tre livelli con annesso giardino. Nello specifico, il fabbricato di cui sopra è composto da un piano seminterrato, e da un piano terra rialzato collegati con una scala interna, oltre ad un piano primo a cui si accede con una scala esterna. - Il piano seminterrato è composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno; - il piano terra rialzato è composto da salone, angolo cottura, tre camere, bagno, due balconi; - il piano primo è composto attualmente da un unico vano allo stato grezzo, completamente da rifinire, due balconi e ballatoio; completano la proprietà al piano terra, un magazzino e una rimessa, oltre ad un'area esterna adibita in parte a corte e in parte a terreno coltivato con alberi di ulivo e ortaggi, il tutto recintato per tre lati con muretto e rete metallica e dal restante lato con pali di cemento sormontati da rete metallica. Il lotto è situato nel Comune di Ardea - Località Castagnetta, in Via delle Nottue,18, ed è di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Categoria A7 - Fg. 40, Part. 148, Sub. 501, Categoria F3 - Fg. 40, Part. 686, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Ardea (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "E" Agricola. La zona "E" Agricola comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della Legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.); b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie. 1) bovini - equini; 2) suini; 3) polli ed animali da pelliccia; 4) ovini; 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonché per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq. di cui un massimo di /0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpate una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml. 7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30 % della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. - distacco minimo dai confini = 20 ml. - distacco minimo tra gli edifici = 10 ml. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c): Sc = 10 % di Sf; Sm = 30.000 mq. Distacco minimo dai confini = 15 ml. Allevamenti di suini e polli; Sc = 0,05 % di Sf; Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonché la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi (cfr. all. n. 7).



**Prezzo base d'asta: € 354.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 354.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via delle Nottue, 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Categoria A7 - Fg. 40, Part. 148, Sub. 501, Categoria F3 - Fg. 40, Part. 686, Categoria C2	<b>Superficie</b>	361,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato ad eccezione del solo piano primo che risulta tutto al grezzo e privo di tramezzature interne e di impianti, è in uno stato conservativo buono, sia internamente che esternamente. (cfr. all. n. 13 elaborato fotografico).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale, completamente da sanare, elevato su tre livelli con annesso giardino. Nello specifico, il fabbricato di cui sopra è composto da un piano seminterrato, e da un piano terra rialzato collegati con una scala interna, oltre ad un piano primo a cui si accede con una scala esterna. - Il piano seminterrato è composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno; - il piano terra rialzato è composto da salone, angolo cottura, tre camere, bagno, due balconi; - il piano primo è composto attualmente da un unico vano allo stato grezzo, completamente da rifinire, due balconi e ballatoio; completano la proprietà al piano terra, un magazzino e una rimessa, oltre ad un'area esterna adibita in parte a corte e in parte a terreno coltivato con alberi di ulivo e ortaggi, il tutto recintato per tre lati con muretto e rete metallica e dal restante lato con pali di cemento sormontati da rete metallica. Il lotto è situato nel Comune di Ardea - Località Castagnetta, in Via delle Nottue,18, ed è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** con il proprio nucleo familiare. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25/06/2004  
Reg. gen. 35063 - Reg. part. 8123  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.488,18  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 26/04/2004  
N° repertorio: 1824
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 18/03/2021  
Reg. gen. 14284 - Reg. part. 2248  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.345,71  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 29/04/2013  
N° repertorio: 513

### Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/10/2004  
Reg. gen. 61843 - Reg. part. 37975  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/05/2022  
Reg. gen. 23717 - Reg. part. 17009  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

