
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Berardi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

contro

*** **

*Codice fiscale: ******

Via dell'Orsa Maggiore numero 28

00040 - Ardea (Rm)

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>3</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>4</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>4</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>6</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>6</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>7</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>9</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>9</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>10</u>

INCARICO

All'udienza del 27/07/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Berardi Andrea, con studio in Via Jacopo da Lentini, 9 - 00071 - Pomezia (RM), email berardi.an@tiscali.it, PEC a.berardi@epap.conafpec.it, Tel. 337 762020, Fax 178 2268296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 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 dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra

DESCRIZIONE

Porzione di villino bifamiliare consistente in un appartamento uso abitazione di vani catastali 7,5 (sette virgola cinque) e più precisamente composto di soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, tre camere, tre bagni, portico, balconcino e centrale termica oltre a rata area scoperta destinata a giardino in comune con l'appartamento al primo piano. Il fabbricato si articola in due unità immobiliari, la prima delle quali occupa l'intero piano terra mentre la seconda occupa l'intero piano primo; l'area scoperta Destinata a giardino e parcheggio è comune alle due unità immobiliari. Il manufatto insiste al centro di un lotto di circa 1000mq e si trova all'interno del consorzio di Colle Romito, comprensorio urbanizzato caratterizzato dalla presenza esclusiva di villette uniprifamiliari. La zona è servita dalla maggior parte delle urbanizzazioni e servizi pubblici. 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 dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** *** (Proprietà 1/1)

Il proprietario è di stato civile libero

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la scala di accesso al piano superiore ed è circondata dalla corte comune che a sua volta confina, in senso orario ed iniziando da sud, con Via della Caffarella, particella catastale 3736, particella catastale 1180, via dell'Orsa Maggiore, particella catastale 1175 salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	115,00 mq	121,07 mq	1	121,07 mq	3,00 m	terra
portico/veranda	20,53 mq	20,53 mq	0,5	10,27 mq	3,00 m	terra
terrazzino	4,69 mq	4,69 mq	0,5	2,35 mq	3,00 m	terra
centrale termica	4,25 mq	5,25 mq	0,5	2,63 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				136,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1987 al 10/07/1989	#*****#	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4411, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1,99 Piano T
Dal 11/07/1989 al 11/05/2020	#*****3 #	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1177, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 11/05/2020 al 07/10/2025	# *** nato a ROMA (RM) il 24/08/1984 ***** proprietario per l'intero #	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1177, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 1.181,40 Piano T

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	56	1177	501		A7	4	7,5	129 mq	1181,4 €	T

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente; la tipologia dei materiali risente della datazione degli stessi; l'unità trarrebbe grande beneficio da una ristrutturazione che adeguasse i materiali e le finiture agli standard attuali

PARTI COMUNI

L'area scoperta circostante il fabbricato è destinata a giardino ed è censita come "bene non censibile comune" con l'appartamento interno due posto al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato bifamiliare a forma di rettangolo ed insistente su un lotto di terreno di circa 1000mq.; l'unità ha esposizione prevalente est-ovest. Le fondazioni sono probabilmente su trave rovescia, e si presume che la struttura sia di tipo misto con muratura portante ed elementi in cemento armato. Le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino, i solai interpiano sono supposti di tipo latero-cementizio. La copertura è a tetto più falde con manto di tegole tipo portoghese. Le finiture esterne sono in laterizio in cortina mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ;

i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono marmo alla veneziana nella zona giorno e marmette negli altri ambienti. La pavimentazione esterna del portico è in spezzato di marmo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo doppio e sono corredati da tapparelle avvolgibili in plastica ed inferriate metalliche; le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato. Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt, l'impianto di riscaldamento è centralizzato (serve solo due unità) , l'impianto telefonia/dati è allacciato alla rete. L'area scoperta, comune all'altra unità, è destinata a giardino è dotata di alberature di pregio ed è ben curata e parcheggio. Per quanto riguarda le forniture pubblici come tu sei domestici è garantita da acquedotto pubblico la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica. Le finiture ed i materiali risentono dell'epoca di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso all'immobile è stato consentito dal persona delegata allo scopo che, relativamente all'occupazione, ha dichiarato che l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare che si compone, oltre che dall'esecutato medesimo, dalla compagna e dai due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1966 al 11/05/2020	#*****#	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Diego Gandolfo notaio in Roma	10/01/1966	173774	14410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	18/01/1966		2649
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/01/1966 al 11/05/2020	#*****#	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Diego Gandolfo notaio in Roma	10/01/1966	173774	14410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	18/01/1966		2649
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/07/1989 al 11/05/2020	#*****#	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Bolognese notaio in Roma	11/07/1989	8099	4158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	28/07/1989		2171
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma atti pubblici	31/07/1989	39857			
Dal 11/05/2020 al 25/09/2025	#*****#	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Bonanni notaio in Roma	11/05/2020	13262	9732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/05/2020	18136	12580
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notar Alessandro Bonanni in Roma
Iscritto a Roma2 il 15/05/2020 Reg. gen. 18138 - Reg. part. 3150
Quota: 100% Importo: € 190.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
Contro *** **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Alessandro Bonanni in Roma - Data: 11/05/2020 - N° repertorio: 13263 N° raccolta: 9733

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 13/12/2024 Reg. gen. 68417 - Reg. part. 49825
Quota: 100% A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
Contro *** **
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Ardea nato nel 1970 per distacco dal comune di Pomezia si è dotato nel 1976 del Piano Regolatore Generale. Il lungo iter di valutazione del piano ha portato la regione Lazio ad approvare con prescrizioni lo strumento urbanistico dopo circa dodici anni con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del 01.081984. Quel PRG, con le successive successive modifiche ed integrazioni cui è stato, è pienamente vigente. Il sedime su cui insiste il manufatto è ricompreso nell'ambito della "Sottozona B/6 che all'art.17 delle NTA recita" riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta Mare".

Il successivo Articolo 18 recita "Le modalità di intervento preventivo e direttamente diretto sono disciplinate dal successivo articolo 23 . Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti : a) Indice di fabbricabilità territoriale It uguale 0 40mc/mq; b) If Indice di fabbricabilità Fondiaria Uguale 0,60/mq.; c) altezza massima h uguale 7,50ml; d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo articolo 26 nella misura di 24mq. ogni 80mc. costruibili e costruiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è parte di maggior consistenza edificata giusto "Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili" prot.20711 del 14 marzo 1966 e per la quale il 27 ottobre 1971 è stata rilasciata la licenza di abitabilità (impropriamente ribattezzata "abitabilità") - pratica edilizia 72/66.

A seguito di lavori abusivi consistenti nella chiusura di alcuni due balconi e nella realizzazione di un piccolo vano ad uso centrale termica il è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85. La pratica è stata completata e, in relazione ad essa, il 18/03/19 è rilasciata la concessione in sanatoria n.ro 341. L'immobile è quindi da considerarsi regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali e non risulta costituito alcun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'interrogazione del portale OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relativa al comune di Ardea fascia/zona: suburbana/COLLE ROMITO (VIALE CORONA AUSTRALE) Codice di zona: E5 Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: Residenziale restituisce una forchetta di valori compresa fra i 1200 ed i 1750€/mq.

Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita dei principali portali immobiliari che hanno fornito idonei valori comparabili per immobili molto vicini a quello esaminato e di medesima tipologia e consistenza,

1) <https://www.casa.it/immobili/52623235/> Quadrifoglio immobiliare propone un villino “finemente ristrutturato”, di 180mq sito in Via Orsa Maggiore al prezzo di € 307.00 pari a 1700€/mq;

2) <https://www.immobiliare.it/annunci/118728103/> Remax propone un villino unifamiliare “di recente costruzione” in via Orsa Maggiore 63 di mq.89 a 169.000€ pari a circa 1.800€/mq

3) <https://www.idealista.it/immobile/29828337/> Ideale immobiliare propone una “villetta a schiera, angolare con ampio giardino “ di 98mq. a 127.00€ pari a circa 1300€/mq.

In questo periodo nella zona di Colle Romito c'è una abbondanza di offerta reputata prevalente sulla domanda e per questo motivo è stato ritenuto assumere un atteggiamento prudentiale attribuendo all'immobile in esame un valore di 1400€/mq.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra

Porzione di villino bifamiliare consistente in un appartamento uso abitazione di vani catastali 7,5 (sette virgola cinque) e più precisamente composto di soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, tre camere, tre bagni, portico, balconcino e centrale termica oltre a rata area scoperta destinata a giardino in comune con l'appartamento al primo piano. Il fabbricato si articola in due unità immobiliari, una al piano terra l'altra al piano primo; l'area scoperta destinata a giardino e parcheggio è comune alle due unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 191.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra	136,32 mq	1.400,00 €/mq	€ 191.000,00	100,00%	191.000,00
				Valore di stima:	€ 191.000,00

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.

Pomezia, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Berardi Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra

Porzione di villino bifamiliare consistente in un appartamento uso abitazione di vani catastali 7,5 (sette virgola cinque) e più precisamente composto di soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, tre camere, tre bagni, portico, balconcino e centrale termica oltre a rata area scoperta destinata a giardino in comune con l'appartamento al primo piano. Il fabbricato si articola in due unità immobiliari, la prima delle quali occupa l'intero piano terra mentre la seconda occupa l'intero piano primo; l'area scoperta destinata a giardino e parcheggio è comune alle due unità immobiliari. Il manufatto insiste al centro di un lotto di circa 1000mq e si trova all'interno del consorzio di Colle Romito, comprensorio urbanizzato caratterizzato dalla presenza esclusiva di villette uni-plurifamiliari. La zona è servita dalla maggior parte delle urbanizzazioni e servizi pubblici .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: il sedime su cui insiste il manufatto è ricompreso nell'ambito della "Sottozona B/6 che all'art.17 delle NTA recita" riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta Mare" Il successivo Articolo 18 recita "Le modalità di intervento preventivo e direttamente diretto sono disciplinate dal successivo articolo 23 . Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti : a) Indice di fabbricabilità territoriale It uguale 0 40mc/mq; b) If Indice di fabbricabilità Fondiaria Uguale 0,60/mq.; c) altezza massima h uguale 7,50ml; d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo articolo 26 nella misura di 24mq. ogni 80mc. costruibili e costruiti.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore numero 28 , interno uno, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà <table style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Villetta <table style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>136,32 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1177, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	136,32 mq
Superficie	136,32 mq		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente;la tipologia dei materiali risente della datazione degli stessi; l'unità trarrebbe grande beneficio da una ristrutturazione che adeguasse i materiali e le finiture agli standard attuali		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare consistente in un appartamento uso abitazione di vani catastali 7,5 (sette virgola cinque) e più precisamente composto di soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, tre camere, tre bagni, portico, balconcino e centrale termica oltre a rata area scoperta destinata a giardino in comune con l'appartamento al primo piano. Il fabbricato si articola in due unità immobiliari, la prima delle quali occupa l'intero piano terra mentre la seconda occupa l'intero piano primo; l'area scoperta destinata a giardino e parcheggio è comune alle due unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'accesso all'immobile è stato consentito dal persona delegata allo scopo che, relativamente alla sua occupazione, ha dichiarato che l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare che si compone, oltre che dall'esecutato medesimo, dalla compagna e dai due figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 13/12/2024
Reg. gen. 68417 - Reg. part. 49825
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
Contro *** **
Formalità a carico della procedura