
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 419/2024

Contro

Esecutati

#####i nato a ##### il ##### C.F. ##### Residente in
#####(RM)Via ##### Civ.#####. C.F. #####- USFUFRUTTUARIO
nata a ##### il ##### Residente in #####(RM) Via
C.F. #####.-NUDA PROPRIETARIA

Proprietari attuali dell'immobile

#####i nato a ##### il ##### C.F. ##### Residente in
#####(RM)Via ##### Civ.#####. C.F. #####- USFUFRUTTUARIO
nata a ##### il ##### Residente in #####(RM) Via
C.F. #####.-NUDA PROPRIETARIA

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	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 419/2024 del R.G.E.....	9
Lotto Unico.....	9
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà.	
2. Atto di Mutuo	
3. Visura catastale	
4. Planimetria catastale	
5. Richiesta Accesso Atti Comune di Ardea	
6. Estratto di mappa catastale	
7. Valutazione mercato immobiliare	
8. Documentazione condominiale	
9. Documentazione fotografica	
10. Notifica Parte Esecutata	

INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it, Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento facente parte di palazzina adibito ad abitazione, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ. #### Piano primo Int.4

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di palazzina adibito ad abitazione, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ. ### Piano primo Int.4 costituito al momento del sopralluogo da: soggiorno-cucina, camera da letto, cameretta, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento facente parte di palazzina adibito ad abitazione, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ. ### Piano primo Int.4
- Completezza documentazione ex art. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Marta Negroni, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di 1/1 della nuda proprietà all'esecutata Sig.ra ##### nata a ##### il ##### e per la quota di 1/1 dell'usufrutto del Sig. ##### nato a ##### il #####.

Pervenuto ai Sig.ri di cui sopra con atto di compravendita a firma del Notaio ##### di ##### Rep. ##### del #####.

Confini

L'immobile confina con vano scala, appartamento Int.5, distacchi condominiali su via#####, salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,62 mq	mq.65,00	1,00	65,00 mq	3,00	1
Balconi	22,17 mq	mq.22,17	0,30	6,65 mq		
Totale superficie convenzionale:				71,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,65 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale attuale	##### (CF #####) nata a ##### il ##### Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2. ##### (CF #####) nato a ##### (RM) il ##### Diritto di: Usufrutto per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. ## Part.#####sub.####.
Dal 25/09/1989 al 7/12/2006	1. ##### (CF #####) nata a ##### (RM) il ##### #####	Catasto Fabbricati Fg. ## Part.##### sub. ####.
Dal 6/12/1982 al 25/09/1989	##### (CF #####) nata a ##### (RM) il ##### dal 06/12/1982 al 06/12/1982 Diritto di: Proprietà per 10/20 2. ##### (CF #####) nato a ##### (RM) il ##### dal 06/12/1982 al 06/12/1982 Diritto di: Proprietà per 10/20 1. ##### (CF #####) nata a ##### (RM) il ##### dal 06/12/1982 al 25/09/1989 Diritto di:	Catasto Fabbricati Fg. ## Part.#### sub.####.

	Proprieta' per 1/2 2. ##### (CF #####c) nato a ##### (RM) il ##### dal 06/12/1982 al 25/09/1989 Diritto di: Proprieta' per 1/2	
Dall'impianto Meccanografico al 25/09/1989	#####1. Impianto meccanografico del 30/06/1987 dall'impianto al 06/12/1982 antecedente l'impianto meccanografico	Catasto Fabbricati Fg.## Part.####sub.###.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	##	##	##		A/7	3	4,5	72,00	604,25	1		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'impianto meccanografico catastale, coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione è conforme allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in mediocre stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in legno con avvolgibili in plastica e protezioni esterne con grade in ferro, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico ed idrico. Nel soffitto del terrazzo è presente un'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal terrazzo superiore.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni, l'area condominiale di accesso, le scale e il corridoio condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da informazioni acquisite presso il Comune di Ardea, l'area su cui ricade l'immobile non è gravata da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di palazzina con struttura portante in calcestruzzo armato tamponata con mattoni a cortina e laterizi interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi risiedono gli attuali proprietari e il Sig. ##### nato a ##### il #####.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- Atto di compravendita del Notaio ##### di ##### del #####
Repertorio ##### trascritto a ##### in data ##### formalità #####.

--Atto di compravendita del Notaio ##### di ##### del #####, Rep. #####,
registrato ad ##### il ##### al n.#####

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-- Ipoteca volontaria n. ##### iscritta in data ##### a favore di ##### Spa
contro #####

--Atto di pignoramento trascritto in data #####. formalità #####. a favore di ##### contro
#####

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni acquisite dall'ufficio preposto del Comune di Ardea La zona ove ricade l'immobile è destinata dal vigente P.R.G a Zona B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente non ha facoltà di esprimersi in merito alla regolarità edilizia dell'immobile, in quanto ha richiesto al comune di Ardea la relativa documentazione e non ha avuto alcun riscontro, da informazioni acquisite l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. ##### e variante del #####, ma non è stato possibile accertarne la regolarità per le motivazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni acquisite risulta essere stato costituito condominio. L'appartamento ha #### millesimi sulla tabella di proprietà (Tab.a), ##### millesimi sulla tabella autoclave e scarichi(Tab.B) e #### millesimi sulla tabella scale (Tab.C).
Risulta un debito condominiali pari ad euro. 818,94

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
- **Bene N° 1** Appartamento facente parte di palazzina adibito ad abitazione, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ. #### Piano primo Int.4
- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data la zona ove è ubicato l'immobile e le caratteristiche costruttive ed attuali, si ritiene di attribuire un valore medio di euro.1'350,00 al m²(valore Medio Ag.Entrate) p e di decurtarlo del 10% per le condizioni citate di cui sopra.

Abbiamo quindi un valore al m². di euro. 1'350,00 -10% = 1'215,00 x 71,65= Euro 87'054,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	71,65mq	1'215,00 €/mq	€ 87'054,75	100,00	€ 87'054,75
				Valore di stima:	€ 87'054,75

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase 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.

Si precisa che per la certificazione energetica (certificata APE), al momento del sopralluogo non è presente l'impianto di riscaldamento, essendo l'immobile abitato, potrebbero cambiare le condizioni di fabbisogno energetico, si ritiene quindi di procedere alla redazione di un solo certificato che sarà redatto al momento dell'aggiudicazione dell'immobile.

Velletri. 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lambiase Gianluca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento facente parte di palazzina adibito ad abitazione, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ.#### Piano primo Int.4 distinto in catasto al Foglio ## part. ### sub.### .

Valore di Stima Immobile Euro 87'054,75

Da detrarre:

- 1) Spese condominiali 818,94

Prezzo base d'asta. **Euro 86'235,81**

N.B. per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere la perizia di stima di cui sopra, con maggior attenzione alla risposta sulla regolarità edilizia, si precisa che per eventuali irregolarità edilizie se sanabili, saranno necessarie spese e sanzioni attualmente non computabili, in quanto il Comune di Ardea non ha fornito nessuna documentazione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 419/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ. ### P.1 Int.4		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	
	#####		1/1
	#####		1/1
Tipologia immobile:	Appartamento facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ.## P1. Int.4	Superficie	71,65 mq
Stato conservativo:	Immobile in mediocre stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in legno con tapparelle in plastica e grade in ferro,impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico ed idrico.		
Descrizione:	Abitazione su unico livello al piano primo facente parte di palazzina sita in territorio del Comune di Ardea (RM) Via Bologna Civ.### Piano primo Int.4		
Vendita soggetta a IVA:	NO		