
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.200,00	12

INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2023 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 dei Tassi n.37, edificio X4

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione (categoria catastale A/7) facente parte di un complesso immobiliare di quattro schiere (identificate rispettivamente con le lettere "X", "Y", "W", "Z") nel comune di Ardea (Rm) località Pratone. Le quattro schiere sono servite da uno stradello in terra battuta (non asfaltato). Il complesso immobiliare dista circa un chilometro dal mare. L'abitazione in argomento è contraddistinta come "X4" ed è composta da piano terra e piano primo collegati da scala interna. L'appartamento è dotato di due corti esclusive, una sul lato ovest e una sul lato est. Si accede alla proprietà al piano terra sul fronte ovest da un cancello largo circa m.2,20 che conduce alla prima corte esclusiva pavimentata; la proprietà è separata dal viottolo condominiale da una staccionata in legno di cui è parte detto cancello di ingresso (come da fotografie allegate); dalla corte lato ovest si raggiunge la porta di ingresso all'appartamento che è coperta dalla falda del tetto aggettante; al piano terra esistono il soggiorno, la cucina, una camera, un bagno e la corte esclusiva sul lato est, anch'essa pavimentata (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). La corte lato est è accessibile dalla cucina e dalla camera con portefinestre. Al piano superiore, di altezza utile inferiore ai 2 metri, esiste un ambiente sottotetto lato ovest ed esiste una superficie non praticabile lato est, oltre ad un bagno e un terrazzo (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). Le due corti esclusive lato ovest e lato est sono recintate e utilizzabili anche come soggiorno all'aperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dei Tassi n.37, edificio X4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La completezza della documentazione risulta dalla Certificazione Notarile All.2 e dalla Relazione del Professionista Delegato All.3.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile in argomento risulta pervenuto agli esecutati con Atto di compravendita 8/2/2011
Notaio Dott.ssa [REDACTED] Repertorio n. 1645 Raccolta n. 726 (cfr. Atto di provenienza All.4).

CONFINI

I confini risultano: particella 4467, particella 2587, particella 4469, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,50 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	2,75 m	terra
Cortile	49,00 mq	59,50 mq	0,30	17,40 mq	0,00 m	terra
Soffitta	16,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	1,80 m	primo
Terrazza	7,80 mq	9,20 mq	0,30	2,76 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				71,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è specificata nella Visura Storica All.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	4468			A7	3	5 vani		671,39 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sulla planimetria catastale è indicata come altezza media del piano primo "H. media = 2.00 ML."; in realtà nello stato di fatto risulta che il piano superiore dell'appartamento ha altezza utile massima di cm.190 e altezza utile minima di cm.80. Si richiamano le specifiche contenute nell'Atto di provenienza Allegato 4 di questa relazione. Per destinazione e altezza utile l'utilizzo del piano superiore è limitato.

PRECISAZIONI

Il partecipante all'asta formula l'offerta di prezzo consapevole di ciò che è scritto nell'Atto di provenienza Allegato 4 di questa relazione; e in particolare è consapevole dei limiti di utilizzo del piano superiore dell'appartamento, per destinazione e per altezza utile; ed è consapevole delle spese che egli deve sostenere per ottenere la conformità del bene e il trasferimento dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta inutilizzato da anni. Lo stato conservativo è scarso. Necessitano di riparazione l'impianto idraulico, l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione. Necessita di ripristino il funzionamento del camino che esiste nell'ambiente di ingresso soggiorno; la canna fumaria necessita di riparazione. Gli intonaci e le tinteggiature necessitano di ripristino sia all'interno dell'appartamento sia all'esterno sui prospetti e nelle corti. La pavimentazione delle due corti e del terrazzo al piano primo necessita di riparazione in quanto presenta varie porzioni distaccate.

PARTI COMUNI

Riguardo alle parti comuni il partecipante all'Asta è tenuto a leggere le precisazioni contenute nell'Atto di provenienza Allegato 4 di questa relazione. Risulta essere parte comune il viottolo non asfaltato che consente di raggiungere l'appartamento dalla pubblica strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una costruzione realizzata con materiali aventi caratteristiche qualitative di livello medio-basso. Struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. Solai in latero-cemento. Copertura a tetto a due falde, la falda lato ovest è interrotta nella porzione in cui è ricavata la terrazza al piano superiore. Una rampa di scale interna collega i due piani (cfr. pianta All.1).

Finestre e portefinestre sono in alluminio e sono dotate di persiane in ferro. Il cancello di ingresso è composto da tavole di legno. I materiali sono di tipo obsoleto così come anche gli accessori dei bagni. Le pareti esterne sono finite ad intonaco e tinteggiate. Le finiture necessitano di manutenzione. Le corti sono pavimentate con mattonelle di ceramica, la pavimentazione in molte porzioni è distaccata ed è da ripristinare. Non esiste impianto di riscaldamento (né termosifoni né caldaia). L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico (che necessita di riparazione). Esiste climatizzatore per il rinfrescamento (unità interna e unità esterna) ma non è funzionante e necessita di riparazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta inutilizzato da anni. Il custode nell'ambito di questa procedura ne ha la disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Risulta la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente come specificato nella Certificazione Notarile All.2 e nella Relazione del Professionista Delegato All.3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono specificate nella Certificazione Notarile All.2 e nella Relazione del Professionista Delegato All.3.

NORMATIVA URBANISTICA

Si richiama il contenuto dell'Atto di provenienza All.4. Per ottenere la perfetta conformità urbanistica e catastale sono necessarie pratiche e opere, a carico dell'aggiudicatario, il cui costo si stima minimo E.2.100,00 salvo imprevisti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui questo bene è parte è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.101/82 rilasciata dal Comune di Ardea e successiva variante prot. n. 17021 in parziale difformità dal progetto approvato e pertanto è stato rilasciato dal medesimo Comune concessione in sanatoria n. 3434 del 23 ottobre 2003. Successivamente a tale data sulla porzione immobiliare in oggetto sono state eseguite modifiche in assenza di concessione edilizia, per le quali è stato rilasciato dal Comune di Ardea permesso di costruzione in sanatoria n.2322 in data 14 gennaio 2011. E' stata presentata al Comune di Ardea richiesta di agibilità in data 25 gennaio 2011 prot. n.3966.

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.

L'altezza media utile del piano superiore è indicata nella planimetria catastale depositata in "2,00 ML.". Nello stato di fatto risulta che il piano superiore dell'appartamento ha altezza utile massima di cm.190 e altezza utile minima di cm.80.

Per ottenere la perfetta conformità urbanistica e catastale sono necessarie pratiche e opere, a carico dell'aggiudicatario, il cui costo si stima minimo E.2.100,00 salvo imprevisti. Gli impianti necessitano di adeguamento come già specificato nell'apposito paragrafo; le pratiche e le opere di adeguamento sono a cura e spese dell'aggiudicatario e il loro costo si stima minimo E.3.200,00 salvo imprevisti. La redazione dell'A.P.E. è a cura e spese dell'aggiudicatario e il costo si stima minimo E.500,00 salvo imprevisti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vale quanto precisato nell'Atto di provenienza Allegato 4 di questa relazione. E' a carico dell'aggiudicatario l'eventuale insoluto di oneri condominiali relativo all'appartamento in oggetto, come sarà conteggiato in fase di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 confort, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dei Tassi n.37, edificio X4

Appartamento ad uso abitazione (categoria catastale A/7) facente parte di un complesso immobiliare di quattro schiere (identificate rispettivamente con le lettere "X", "Y", "W", "Z") nel comune di Ardea (Rm) località Pratone. Le quattro schiere sono servite da uno stradello in terra battuta (non asfaltato). Il complesso immobiliare dista circa un chilometro dal mare. L'abitazione in argomento è contraddistinta come "X4" ed è composta da piano terra e piano primo collegati da scala interna. L'appartamento è dotato di due corti esclusive, una sul lato ovest e una sul lato est. Si accede alla proprietà al piano terra sul fronte ovest da un cancello largo circa m.2,20 che conduce alla prima corte esclusiva pavimentata; la proprietà è separata dal viottolo condominiale da una staccionata in legno di cui è parte detto cancello di ingresso (come da fotografie allegate); dalla corte lato ovest si raggiunge la porta di ingresso all'appartamento che è coperta dalla falda del tetto aggettante; al piano terra esistono il soggiorno, la cucina, una camera, un bagno e la corte esclusiva sul lato est, anch'essa pavimentata (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). La corte lato est è accessibile dalla cucina e dalla camera con portefinestre. Al piano superiore, di altezza utile inferiore ai 2 metri, esiste un ambiente sottotetto lato ovest ed esiste una superficie non praticabile lato est, oltre ad un bagno e un terrazzo (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). Le due corti esclusive lato ovest e lato est sono recintate e utilizzabili anche come soggiorno all'aperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4468, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 104.200,00

Il valore del bene risulta E.104.200,00; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Considerati i valori minimo e massimo di riferimento, come da quotazioni OMI Agenzia delle Entrate nell'aggiornamento più recente disponibile, nel caso in esame si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.600,00.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario di riferimento, si stima: E./mq.1.600,00 x 0,96 = E./mq.1.536,00. E./mq.1.536,00 x mq.71,59 = E.109.962,24 in cifra tonda E.110.000,00.

Il valore del bene in argomento risulta sottraendo le spese a carico dell'aggiudicatario: per ottenere la conformità urbanistica e catastale minimo E.2.100,00 salvo imprevisti, per adeguamento impianti minimo E.3.200,00 salvo imprevisti, per APE minimo E.500,00.

Quindi il valore del bene risulta: E.110.000,00 - E.2.100,00 - E.3.200,00 - E.500,00 = E.104.200,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via dei Tassi n.37, edificio X4	71,59 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 104.200,00

Valore di stima: € 104.200,00

Valore finale di stima: € 104.200,00

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

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.

Monte Porzio Catone, li 06/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta del piano terra e del piano primo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Notarile e Visura catastale storica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione del Professionista Delegato (depositata)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 6 Altri allegati - foto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - foto 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - foto 3
- ✓ N° 9 Altri allegati - foto 4

- ✓ N° 10 Altri allegati - foto 5
- ✓ N° 11 Altri allegati - foto 6

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dei Tassi n.37, edificio X4
Appartamento ad uso abitazione (categoria catastale A/7) facente parte di un complesso immobiliare di quattro schiere (identificate rispettivamente con le lettere "X", "Y", "W", "Z") nel comune di Ardea (Rm) località Pratone. Le quattro schiere sono servite da uno stradello in terra battuta (non asfaltato). Il complesso immobiliare dista circa un chilometro dal mare. L'abitazione in argomento è contraddistinta come "X4" ed è composta da piano terra e piano primo collegati da scala interna. L'appartamento è dotato di due corti esclusive, una sul lato ovest e una sul lato est. Si accede alla proprietà al piano terra sul fronte ovest da un cancello largo circa m.2,20 che conduce alla prima corte esclusiva pavimentata; la proprietà è separata dal viottolo condominiale da una staccionata in legno di cui è parte detto cancello di ingresso (come da fotografie allegate); dalla corte lato ovest si raggiunge la porta di ingresso all'appartamento che è coperta dalla falda del tetto aggettante; al piano terra esistono il soggiorno, la cucina, una camera, un bagno e la corte esclusiva sul lato est, anch'essa pavimentata (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). La corte lato est è accessibile dalla cucina e dalla camera con portefinestre. Al piano superiore, di altezza utile inferiore ai 2 metri, esiste un ambiente sottotetto lato ovest ed esiste una superficie non praticabile lato est, oltre ad un bagno e un terrazzo (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). Le due corti esclusive lato ovest e lato est sono recintate e utilizzabili anche come soggiorno all'aperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4468, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si richiama il contenuto dell'Atto di provenienza All.4. Per ottenere la perfetta conformità urbanistica e catastale sono necessarie pratiche e opere, a carico dell'aggiudicatario, il cui costo si stima minimo E.2.100,00 salvo imprevisti.

Prezzo base d'asta: € 104.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via dei Tassi n.37, edificio X4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4468, Categoria A7	Superficie	71,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta inutilizzato da anni. Lo stato conservativo è scarso. Necessitano di riparazione l'impianto idraulico, l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione. Necessita di ripristino il funzionamento del camino che esiste nell'ambiente di ingresso soggiorno; la canna fumaria necessita di riparazione. Gli intonaci e le tinteggiature necessitano di ripristino sia all'interno dell'appartamento sia all'esterno sui prospetti e nelle corti. La pavimentazione delle due corti e del terrazzo al piano primo necessita di riparazione in quanto presenta varie porzioni distaccate.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione (categoria catastale A/7) facente parte di un complesso immobiliare di quattro schiere (identificate rispettivamente con le lettere "X", "Y", "W", "Z") nel comune di Ardea (Rm) località Pratone. Le quattro schiere sono servite da uno stradello in terra battuta (non asfaltato). Il complesso immobiliare dista circa un chilometro dal mare. L'abitazione in argomento è contraddistinta come "X4" ed è composta da piano terra e piano primo collegati da scala interna. L'appartamento è dotato di due corti esclusive, una sul lato ovest e una sul lato est. Si accede alla proprietà al piano terra sul fronte ovest da un cancello largo circa m.2,20 che conduce alla prima corte esclusiva pavimentata; la proprietà è separata dal viottolo condominiale da una staccionata in legno di cui è parte detto cancello di ingresso (come da fotografie allegate); dalla corte lato ovest si raggiunge la porta di ingresso all'appartamento che è coperta dalla falda del tetto aggettante; al piano terra esistono il soggiorno, la cucina, una camera, un bagno e la corte esclusiva sul lato est, anch'essa pavimentata (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). La corte lato est è accessibile dalla cucina e dalla camera con portefinestre. Al piano superiore, di altezza utile inferiore ai 2 metri, esiste un ambiente sottotetto lato ovest ed esiste una superficie non praticabile lato est, oltre ad un bagno e un terrazzo (cfr. pianta All.1 e fotografie allegate). Le due corti esclusive lato ovest e lato est sono recintate e utilizzabili anche come soggiorno all'aperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		