

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Testa Leopoldo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Geom. Testa Leopoldo, con studio in Via Della Liberazione, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geo.l.testa@gmail.com, PEC leopoldo.testa@geopec.it, Tel. 333 2483828, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°35'30.2"N 12°29'37.6"E)

## DESCRIZIONE



Appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di circa 89 mq commerciali. E' compresa nella proprietà un posto auto all'interno del piano interrato condominiale.

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) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

come indicato dalla relazione preliminare in atti.

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con il vano scale ed è libero per gli altri lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,56 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	2
Balcone	2,94 mq	3,18 mq	0,25	0,80 mq	3,00 m	2
Balcone	10,03 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	3,00 m	2
Posto auto in autorimessa condominiale	18,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	637	501		A2	2	4,5	103 mq	476,43 €	2	

### Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione con la planimetria catastale la sagoma dello stato di fatto risulta non conforme in quanto il lato sud-ovest presenta una risega di circa 55 cm da rilievo rispetto alla planimetria catastale nella quale risulta di 125 cm circa (vedasi planimetria allegata).

Dalle ricerche catastali è emerso un duplicato di UIU in quanto inizialmente le particelle su cui è stato edificato l'immobile erano 636-637, nell'atto di acquisto del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal costruttore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva indicato che l'immobile non era ancora censito al N.C.E.U. in quanto di recente edificazione.

Successivamente l'appartamento è stato censito a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla particella 636 sub. 5 con planimetria del 11/11/1968 ed in visura risulta ancora l'intestazione ma priva di codice fiscale.

Alla morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata ripresentata dagli eredi la planimetria attuale censita sulla particella 637 sub. 501 (immobile attualmente in esecuzione).

La mappa terreni riporta solo la particella 637 quindi probabilmente in fase di inserimento in mappa del fabbricato è stata soppressa la 636.

Ad oggi sulla particella 636 risultano accatastate anche le altre unità facenti parte dell'immobile e si preconfigura un duplicato di particella, a tal proposito il sub 2 della part. 636 è stato soppresso per essere duplicato della part. 637 sub. 1 (come si evince dalla visura).

Pertanto in banca dati la particella 637 sub. 501 ha un duplicato la particella 636 sub. 5 che dovrà essere soppresso con apposita istanza.

Inoltre non è presente elaborato planimetrico e non sono censite le parti comuni del fabbricato compresa l'autorimessa condominiale; sarà onere del condominio provvedere al censimento delle parti comuni così come riportato nel regolamento di Condominio.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di un appartamento sito al piano Secondo di un fabbricato di maggiore consistenza con caratteristiche proprie delle abitazioni in condominio. L'appartamento è soggetto a regole condominiali in quanto spartisce con le altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio, scale, muri perimetrali, solai di calpestio ed aree di manovra.

In sede di sopralluogo la parte esecutata ha riferito che il condominio non è costituito e che uno dei condomini si occupa dell'amministrazione generale.

Dalla documentazione reperita presso la Conservatoria e dagli atti succedutisi nel tempo risulta un Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio Alfredo De Martino in data 28/09/1966 rep. 34866 racc. 16154 trascritto a Roma il 12/10/1966 reg.gen. 78220 reg. part. 51238.

Nel regolamento depositato è indicata l'autorimessa condominiale con annessa area circostante e rampa carrabile di accesso, si precisa che l'autorimessa condominiale non è censita in catasto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Sud,

Altezza interna utile: 3,00 ml

Str. verticali: Pilastri e Travi in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione

Pareti esterne ed interne: esterne in cortina - interne intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: in pvc con tapparelle in plastica

Scale: condominiali rivestite in travertino con pianerottoli in piastrelle

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esistenti e funzionanti

Terreno esclusivo: no

Posto auto: posto auto in autorimessa condominiale piano S1

Dotazioni condominiali: accesso e scale

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1966 al 02/03/1973	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Alfredo De Martino	22/10/1966	35025	16216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	29/10/1966	84377	55021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/03/1973 al 10/12/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Blasi Saverio	02/03/1973	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/03/1977	-	4465
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frascati	08/03/1977	31	242		
Dal 10/12/1981 al 14/10/1982	**** Omissis ****	<b>Vendita quote proprietarie</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Not. Giuseppe Taddei	10/12/1981	3086	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	24/12/1981	-	28027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	17/12/1981	55621	1D
Dal 14/10/1982 al 22/07/1996	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giuseppe Taddei	14/10/1982	3952	1578
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/10/1982	-	22819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	27/10/1982	42997	1A
Dal 22/07/1996 al 09/12/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Roberto Perna	22/07/1996	79144	1941
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	24/07/1996	28819	15571
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/12/2002 al 07/06/2018	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Schioppa Adriana	09/12/2002	127124	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	11/12/2002	53414	37657
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/06/2018	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Pinardi Marco	07/06/2018	36646	14400
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/06/2018	28147	19577
<b>Registrazione</b>			
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario con atto del 22/10/1966 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 21/01/1935 il quale ha costruito l'intero stabile sul terreno distinto alle particelle 636 e 637.

Il sig. [REDACTED] è divenuto proprietario del terreno con atto Not. Alfredo De Martino del 21/11/1963 dai sig.ri [REDACTED].

Si precisa che è stato reperito regolamento di Condominio Not. Alfredo De Martino del 28/09/1966 rep. 34866 racc. 16154 trascritto a Roma il 12/10/1966 reg.gen. 78220 reg. part. 51238.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 02/02/2023  
Reg. gen. 5583 - Reg. part. 3763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di Esecuzione è stato realizzato con Licenza Edilizia 1238/3402 ed i lavori (come dichiarato nell'atto del 1966) sono stati iniziati nel Novembre del 1965 ed ultimati nel Giugno del



L'immobile ricade in zona vincolata "Fascia di rispetto Coste marine, lacuali e corsi d'acqua" come si evince dall'estratto della Tavola A del P.T.P.R.

A seguito di richiesta Accesso agli Atti Edilizi inviata dallo scrivente con prot. 14373 del 20/02/2024 il Comune di Ardea ha rilasciato Comunicazione di Irreperibilità L.E. 1238/3402 prot. 40858 del 28/05/2024.

Vista l'irreperibilità della pratica edilizia non si è potuto procedere alla verifica dei progetti.

All'atto del 22/10/1966 è stata allegata una planimetria quotata ed il rilievo eseguito dello stato dei luoghi corrisponde alle quote riportate in detta planimetria.

Dalla sovrapposizione con la planimetria catastale la sagoma dello stato di fatto risulta non conforme in quanto il lato sud-ovest presenta una risega di circa 55 cm da rilievo rispetto alla planimetria catastale nella quale risulta di 125 cm circa (vedasi planimetria allegata), tale differenza grafica (presente anche sulla planimetria allegata all'atto del 1966) non può essere verificata sui progetti in quanto irreperibili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

In sede di sopralluogo la parte esecutata ha riferito che il condominio non è costituito e che uno dei condomini si occupa dell'amministrazione generale, inoltre ha riferito che le spese condominiali ammontano a circa € 50 mensili.

Dalla documentazione reperita presso la Conservatoria e dagli atti succedutisi nel tempo risulta un Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio Alfredo De Martino in data 28/09/1966 rep. 34866 racc. 16154 trascritto a Roma il 12/10/1966 reg.gen. 78220 reg. part. 51238 dove sono indicati 197,61 millesimi di proprietà.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2 Appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di circa 89 mq commerciali. E' compresa nella proprietà un posto auto all'interno del piano interrato condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 637, Sub. 501, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.002,00

Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI secondo semestre 2023, dagli archivi del Borsino Immobiliare zona Lungomare Tor San Lorenzo, vari annunci on line di case in vendita nella zona interessata, contattando professionisti operanti in

loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la zona, ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune), si può applicare il valore medio che il sottoscritto valuta in € 1400,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2	101,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 142.002,00	100,00%	€ 142.002,00
				Valore di stima:	€ 142.002,00

Valore di stima: € 142.002,00

**Valore finale di stima: € 142.000,00**

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.

Nettuno, li 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Testa Leopoldo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 8 Atto di provenienza - atti di provenienza a partire dal 1966 e trascrizioni
- ✓ Concessione edilizia - Dichiarazione di irreperibilità
- ✓ Estratti di mappa



- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ Google maps
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Richiesta esistenza contratti
- ✓ Altri allegati - planimetria stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Planimetria ampliamento grafico
- ✓ Altri allegati - Planimetria autorimessa condominiale
- ✓ Atto di provenienza - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.T.P.R. Tavola A
- ✓ Altri allegati - Planimetria sub duplicato
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2 Appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di circa 89 mq commerciali. E' compresa nella proprietà un posto auto all'interno del piano interrato condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 637, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 142.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini 398, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 637, Sub. 501, Categoria A2	<b>Superficie</b>	101,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi di circa 89 mq commerciali. E' compresa nella proprietà un posto auto all'interno del piano interrato condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/02/2023

Reg. gen. 5583 - Reg. part. 3763

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*