



- Il diritto di piena proprietà per la quota di 18/36 di cui il si [redacted] la-  
re, il diritto di piena proprietà per la quota di 9/36 di cui la [redacted]  
già in regime di comunione legale con il d [redacted]  
nonchè il diritto di piena proprietà pe [redacted] ui la [redacted]  
titolare nella qualità di erede del Si [redacted]  
di 2/36 ciascuno cui [redacted]  
[redacted] ono titolari nella qualità d [redacted]  
Comune di Ardea via dei Susini n. 3 e

quote sopra indicate dell'intero dell'area cortilizia, dell'autoclave e della centrale termica ; distinte al NCEU al fg. 41 – p.lla 233, sub. 1 ( la corte comune ), sub. 2 ( la centrale termica ) e sub. 3 ( autoclave ); il tutto con ogni accessione, inerenza e pertinenza, salvo errori ed omissioni e miglior descrizione catastale.

Gli immobili innanzi descritti ( subb. 1-2-3 ) essendo beni comuni non censibili non hanno intestati catastali e pertanto non risultano volturabili. Tuttavia nell'atto di compravendita ( rep. 15,009 del 17.12.2002 a rogito Notaio Antonio Oliva ) sono state definite le quote attribuite ai singoli comproprietari.

[redacted] quote indicate [redacted] dei germa [redacted]  
[redacted] quali eredi del si [redacted] sono da rit [redacted]  
[redacted] uno la qu [redacted] etterebbe la stessa  
quota di 1/24 alla si [redacted] on pignorata.

### **IPOTESI FORMAZIONE LOTTI**

Tenuto conto della circostanza che i pignorati subb. 1 ( corte comune -2 ( centrale termica ) 3 ( Autoclave ) risultano essere beni comuni non censibili, ancorchè nell'atto di provenienza ne siano state attribuite le quote di proprietà si ritiene di poter formulare il bando del primo lotto come appresso:

### **PRIMO LOTTO**

Nel Comune di **Ardea alla Via dei Susini 3:**

- **piena proprietà** dell'immobile ad uso abitazione e magazzino, distinto al NCEU al **Fg. 41 – p.lla 233** [redacted] goria A/2- classe 1 – consistenza 11,5 vani - rendita € 1.009,67 – intestat [redacted] ( proprietà per 1/1 ) – indirizzo Via dei Susini n. 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri. Nel presente lotto è al [redacted] quota indivisa pari  $\frac{3}{4}$  (  $\frac{1}{2}$  di proprietà [redacted]  $\frac{1}{4}$  di proprietà [redacted] dell'intero dell'area cortilizia , dell'autoclave, e della centrale termica, al NCEU distinte al fg. 41 – p.lla 233 ; sub. 1 ( la corte comune ); sub 2 ( la centrale termica ) e sub. 3 ( autoclave ).

**Valore stimato € 266.000,00 ( Duecento sessanta sei mila euro ).**

**Vendita effettuata a corpo e non a misura.**

**Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi .**

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

## SECONDO LOTTO

Nel Comune di Ardea alla Via dei Susini 3:

- Piena proprietà della quota indivisa pari a 11/12 ( 8/12 di proprietà [redacted] 1/12 ciascuno di proprietà dei germa [redacted] non risulta pignorata la quota di 1/12 della Sig. [redacted] dell'immobile ad uso abitazione distinto al NCEU al Fg. 41 – p.lla 233 – sub. 8 – categoria A/2- classe 1 – consistenza 2,5 vani - rendita € 219,49 [redacted] proprietà per 8/12 ) [redacted] proprietà per [redacted] tà per 1/12 ) [redacted] ( proprietà per 1/12 ) [redacted] proprietà per 1/12 ) indirizzato [redacted] 3 piani: T-1-2 .Confina con : via dei Susini , fosso, particella 267,particella 231, particella 272, salvo altri.

Nel presente lotto è altresì ricompresa la [redacted] 1/24 ciascuno di proprietà dei germa [redacted] ata la quota di 1/24 della Sig. [redacted] iglia erede [redacted] ) dell'intero dell'area cortilizia , dell'autoclave, e della centrale termica, al NCEU distinte al fg. 41 – p.la 233 ; sub. 1 ( la corte comune ); sub 2 ( la centrale termica e sub. 3 ( autoclave ) .

**Valore stimato € 37.600,00 ( Trenta sette mila seicento euro ) .**

**Vendita effettuata a corpo e non a misura.**

**Immobili in parte difformi dall'autorizzato con onere totale a carico dell'aggiudicatario del ripristino dello stato dei luoghi .**

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

## AGGIORNAMENTO STIMA

Essendo variati i valori di mercato degli immobili pignorati, e dovendo formulare nuovi bandi, si ritiene dover procedere a nuova stima.

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI CESPITI ESPROPRIATI**

### IMMOBILE SUB. 501

- Superficie ragguagliata magazzino P.T.

mq. 109,32 ( rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98 =

Pagina 3 di 6

Tribunale di Velletri E.I. 162/2012- G.E. Dott. Enrico Colognesi – esperto Alfiero Casadonte Architetto  
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9634296 – te cell. 333 4840890  
archcasadonte@virgilio.it – arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 109,32 x 0,50 = mq. 54,66

- Superficie residenziale piani 1° e 2°

mq. 109,32 x 2 = mq. 218,64

- Superficie ragguagliata balconi piani 1° e 2°

mq. 11,30 x 2 = mq. 22,60

**Superficie totale = mq. 295,90**

### **IMMOBILE SUB. 8**

- Superficie residenziale piano terra = mq. 45,99

**Superficie totale = mq. 45,99**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona D1- Periferica/Periferia , riferiti al 1° semestre dell'anno 2017

- abitazioni civili ( valore per mq. di superficie lorda vendibile )

valore minimo €/mq = € 1.200,00

valore massimo €/mq. = € 1.500,00

- abitazioni civili ( valore locativo €/mq x mese )

valore locazione minimo €/mq x mese = € 4,00

valore locazione massimo €/mq x mese = € 5,00

In relazione alle caratteristiche degli immobili, allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, alla viabilità d'accesso, e all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene dover applicare il valore minimo, pari a : **€/mq. 1.200,00 e €/mq x mese 4,00**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PRIMO LOTTO**

**IMMOBILE ( Fg. 41 – p.IIa 233 – sub. 501 e quota indivisa BCNC sub. 1-2-3)**

#### **1° METODO**

Superficie totale lorda = **mq. 295,90**

Affitto presunto €/mq x mese = 4,00 x 295,90 = € 1.183,60 arrotondato a **€ 1.180,00**

- Affitto annuo presunto = € 1.180,00x 12 = **€ 14.160,00**
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili a destinazione residenziale 4,00 %

Pagina 4 di 6

Tribunale di Velletri E.I. 162/2012- G.E. Dott. Enrico Colognesi – esperto Alfiero Casadonte Architetto  
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9634296 – te cell. 333 4840890  
archcasadonte@virgilio.it – arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Determinazione valore

Reddito lordo = € 14.160,00

$V = € 14.160,00 : 0,040 = € 354.000,00$

## 2° METODO

Superficie totale lorda vendibile = mq. 295,90

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.200,00

$V = 295,90 \times €/\text{mq } 1.200,00 = € 355.080,00$  arrotondato a € 355.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

$€ (354.000,00 + 355.000,00) : 2$

**= € 354.500,00**

## DETRAZIONI :

Per opere di ripristino stato autorizzato piano terra sub. 501, per quota parte opere di ripristino corte comune a seguito della realizzazione di volumi in assenza del prescritto titolo abilitativo, per regolarizzazione modifiche distributive piano sottotetto del sub. 501; per altezza utile vani piano sottotetto inferiore a ml. 2,70 ( h media circa ml. 2,00 ).  
Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza del certificato di abitabilità, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per mancanza dell'autorizzazione allo scarico :25% di € 354.500,00

**= € 88.625,00**

**Restano**

**= € 265.875,00**

**ARROTONDATI A € 266.000,00**

**IMMOBILE ( Fg. 41 – p.lla 233 – sub. 8 )**

Superficie totale lorda = mq. 45,99

Affitto presunto € /mq x mese = 4,00 x 45,99 = € 183,96 arrotondato a € 180,00

- Affitto annuo presunto = € 180,00 x 12 = € 2.160,00

- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili a destinazione residenziale  
4,00 %



### Determinazione valore

**Reddito lordo = € 2.160,00**

$V = € 2.160,00 : 0,040 = € 54.000,00$

### 2° METODO



Superficie totale lorda vendibile = **mq. 45,99**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 1.200,00**



$V = 45,99 \times €/\text{mq } 1.200,00 = € 55.188,00$ , arrotondato a **€ 55.000,00**

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

**€ (54.000,00 + 55.000,00) : 2 = € 54.500,00**

### DETRAZIONI :



Per opere di ripristino stato autorizzato sub. 8, per quota parte opere di ripristino corte comune a seguito della realizzazione di volumi in assenza del prescritto titolo abilitativo; Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza del certificato di abitabilità, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per mancanza dell'autorizzazione allo scarico :

25% di € 54.500,00 = € 13.625,00

**Restano = € 40.875,00**

**arrotondati a € 41.000,00 – Valore quota indivisa pari a 11/12 dell'intero**

**= 41.000,00 x 11 : 12 = € 37.583,33. arrotondati a € 37.600,00**



L'esperto



alfiero casadonte architetto

Velletri 19.01.2018

