

TRIBUNALE DI VELLETRI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA N° 602/ 2009  
PROMOSSA DA:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

Contro

Ill.mo Sig. G.E. Dott. AUDINO

Il sottoscritto Arch. Mauro Muscato iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 6025, con studio in Velletri in via Camillo Meda 18, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 07/09/2010 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6*

- giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
  3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5o, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7. **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
8. **Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**
9. **Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo**

giudizio;

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
12. *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
13. *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
14. *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione*

e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15. **Intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
17. **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. **Segnalare tempestivamente** al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
20. **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e

dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente

punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21. Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI**  
**-- Esecuzioni Immobiliari --**

Esecuzione Immobiliare: **N° 602/2009**  
Nei confronti di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**  
Promossa da:

Con l'intervento di: **NESSUNO**  
Creditore iscritto: **UNICREDIT BANCA Spa**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. RICCARDO AUDINO**  
Custode Giudiziario: **ARCH. MAURO MUSCATO**  
Perito (C.T.U.): **ARCH. MAURO MUSCATO**

**RELAZIONE PERITALE**

**---- STIMA DEI BENI IMMOBILI ----**

**Sommario**

1. Premessa
2. Descrizione
3. Caratteristiche costruttive
4. Dati identificativi catastali
5. Titoli di proprietà
6. Continuità della trascrizioni
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria
8. Destinazione urbanistica delle aree
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati
10. Disponibilità dell'immobile
11. Oneri condominiali
12. Confini dell'immobile
13. Convenzione matrimoniale
14. Dati Ipotecari
15. Costo di cancellazione iscrizioni e trascrizioni

16. Assoggettamento ad Iva della vendita
17. Valutazione degli immobili
18. Criteri di formazione dei lotti
19. Considerazioni finali
20. Schema riassuntivo perizia
21. Riepilogo per bando d'asta
22. Riepilogo commerciale per pubblicità
23. Allegati



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 30 Novembre 2009 e trascritto in data 21 Dicembre 2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 al n. 81232 Reg. Gen. e al n. 42339 Reg. Particolare, la **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** in qualità di creditore procedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà ....., sito nel Comune di Ardea (RM), in località Tor San Lorenzo, Via dei Cedri n.3, e precisamente:

*- Villino a schiera sito nel Comune di Ardea, in località Tor San Lorenzo, via dei Cedri n. 3, posto su un unico livello e distinto con il numero interno 2 (due). L'immobile attualmente risulta composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, due camere da letto, disimpegno con annesse due corti di pertinenza di tipo esclusivo, legittimamente autorizzati con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1819/2006; inoltre, in aderenza al fabbricato, sono stati realizzati abusivamente un portico,*

un ripostiglio ed bagno.

Attualmente, l'unità abitativa e le corti di pertinenza risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 55, Part.IIe 2349, 2362, 2368 e 2373 sub. 2.

## LOTTO UNICO

### 2. Descrizione

**Proprietà:** Piena proprietà dell'esecutata (1/1);

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare e le corti di pertinenza risultano censita al N.C.E.U. del Comune di Ardea (Rm) al Foglio 55, Part.IIe 2349, 2362, 2368 e 2373 graffate, subalterno 2.

**Confinanti:** confinante con proprietà e/o aventi causa, stradina privata, proprietà e/o aventi causa, salvo altri;

**Descrizione Lotto:** Villino a schiera, distinto dall'interno 2 (due) sito nel Comune di Ardea (Rm) e precisamente in località Tor San Lorenzo, Via dei Cedri 3 (tre) l'immobile è posto al piano terra e su un unico livello ed ha una superficie residenziale

**Consistenza:** vani n° 6 catastali più accessori per una superficie lorda residenziale di 82.00 mq.(compreso le pertinenze realizzate abusivamente, bagno e ripostiglio) , con annesse due corti di pertinenza di circa 397,00 mq.

**Pertinenze:** Bagno e ripostiglio esterni ed accessibili dal portico di mq. 30,40.

### VILLINO A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRA - INTERNO 2 -

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
➤ Villino (cat. A/7)(opere assentite)	75.00	1	75.00
➤ Portico( che può essere assentito)	18.75	0.20	3.75
➤ Tettoia	4.88	0.10	0.48

<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>98.63</b>		<b>79.23</b>
--------------------------	--------------	--	--------------

\* Il villino possiede, inoltre, due corti di pertinenza esclusive di circa 397.00 mq.

1 Altezza utile interna (media): mt. 2.90

1 Superficie Lorda residenziale assentita : ..... mq.  
75.00

2 Superficie corti di pertinenza: .... mq.  
397.00

3 Superficie Convenzionale complessiva: ..... mq.  
79.23

4 Superficie portico realizzata abusivamente. .... mq.  
30.40

5 Superficie portico sanabile (accertamento di conformità dell'intervento) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, della L.R. n° 15/2008 e del Regolamento Edilizio Comunale\*:  
.....  $75.00 / 100 * 25 = \dots$  mq. 18.75

6 Superfici abusive (attualmente non sanabili) = ..... mq. 7.00

\* Il Regolamento Edilizio Comunale prevede che possano essere realizzati portici, di pertinenza al fabbricato, per una superficie complessiva massima pari al 25% della superficie lorda del fabbricato.

### 3. Caratteristiche costruttive

- 1 Strutture verticali: Struttura portante in muratura.
- 2 Copertura: tetto a due falde realizzato parte con solaio in latero-cemento e parte con solaio avente orditura lignea.
- 3 Manto di copertura: coppi di laterizio;
- 4 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate di colore chiaro
- 5 Pareti interne: parte delle pareti della cucina sono rivestite in piastrelle

- di ceramica (20 x 20 cm) fino all'altezza di 2.00 mt e tinteggiatura lavabile per le parti rimanenti; maiolicato con piastrelle per il bagno fino ad un'altezza di 2.20 mt. e tinteggiatura lavabile per le parti restanti; tutti gli ambienti della casa risultano intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile di colore chiaro.
- 6 *Pavimentazione interna*: piastrelle per tutti gli altri ambienti e piastrelle in ceramica per il bagno.
  - 7 *Pavimentazione del portico*: piastrelle in gres porcellanato da esterni (33x33 cm) con posa diagonale.
  - 8 *Infissi esterni*: struttura delle finestre in legno con grate esterne in ferro;
  - 9 *Infissi interni*: Le finestre sono in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno tamburato.
  - 10 *Caratteristiche del bagno*: l'appartamento è servito da un solo bagno dotato di tutti i sanitari in porcellana bianca.
  - 11 *Impianto elettrico*: Sottotraccia a 220 Volt.
  - 12 *Impianto idrico*: Sottotraccia
  - 13 *Impianto termico*: Impianto del tipo autonomo con caldaia standard ad acqua calda con radiatori in alluminio installati in tutti gli ambienti.
  - 14 *Conformità impianti*: dai proprietari non è stata consegnata allo scrivente alcuna conformità relativa agli impianti tecnologici, né si è riusciti a reperire negli uffici tecnici comunali copia di alcun certificato di conformità relativa agli impianti idrico-termico ed elettrico\*.
  - 15 *Giardino esclusivo*: Parte della corte esterna è destinata a giardino sul quale sono stati piantumati alberi di piccolo fusto.
- Condizioni generali dell'unità immobiliare*: Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture del villino, sia all'interno che all'esterno, risultano discrete.

#### 4. Dati identificativi catastali

Il fabbricato residenziale e le corti di pertinenza, rispetto a quanto appreso dall'atto di pignoramento e dalla visura catastale effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Velletri, risultavano censite al N.C.E.U. del Comune

di Ardea (Rm) al Foglio 55, Particelle 2349, 2362, 2368, 2373 graffate, sub.2, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita di € 522,91, ubicato in via dei Cedri n. 3, piano: T, interno 2 ed intestato a ...per la piena proprietà 1/1

I dati catastali attuali corrispondevano a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

**Tuttavia lo scrivente, in considerazione dell'attuale stato dei luoghi, ha proceduto ha proceduto alla necessaria variazione catastale eseguendo il nuovo TIPO MAPPALÉ e l'aggiornamento con METODO DOCFA .**

Nella fattispecie è stato rilevato presso i luoghi oggetto di causa la realizzazione (senza alcuna autorizzazione e senza aggiornamento al catasto di Ardea) di un portico, di un bagno e di un ripostiglio.

**Attualmente l'immobile pignorato, in virtù dell'aggiornamento catastale, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea (Rm) al Foglio 55, Particelle 2349, 2362, 2368 e 2373 sub.2, via dei Cedri 3, piano terra, interno 2 (due) categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita di € 697,22, intestato a ....per la piena proprietà (1/1).**

## **5. Titoli di proprietà**

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta di.....che acquista come bene personale la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dal , con atto di compravendita a rogito del Dottor ENZO BECCHETTI, Notaio in Latina, del 22 Maggio 2006 Repertorio N. 8372 e Raccolta N.2519 trascritto il 24 Maggio 2006 ai nn. 32967/18712.

## **6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

In base alla certificazione prodotta sussiste la continuità per l'ultimo ventennio.

## **7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla**

## documentazione prodotta dalla Conservatoria

### Trascrizioni ed iscrizioni riscontrate:

- 4 **PIGNORAMENTO** trascritto il 21.12.2009 ai nn. 81232/42339 a favore di BNL Spa.
- 5 **ISCRIZIONE** Ipotecaria del 24.05.2006 ai nn. 32968/9093 a favore di BNL Spa;
- 6 **ISCRIZIONE** Ipotecaria del 24.07.2003 ai nn. 35327/8642 a favore di UNICREDIT Banca Spa contro .

## 8. Destinazione urbanistica delle aree

Per l'immobile non è rilevante la natura urbanistica del terreno, in quanto ricadente su un'area ampiamente edificata e di conseguenza non si è reso necessario richiedere o, effettuare, accertamenti al riguardo.

## 9. Regolarità amministrativa dell'immobile

Il fabbricato residenziale, oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di Licenza e/o Concessione Edilizia.

Successivamente è stato rilasciato per il fabbricato residenziale dal Comune di Ardea (Rm) ai sensi della L.47/85, **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1819/2006** del 09/05/2006.

Dall'esame dei grafici allegati al suddetto *Permesso di Costruire in Sanatoria* e dal rilievo dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo in data 22 Dicembre 2010, si è constatato che l'abitazione risulta in parte difforme rispetto a quanto assentito dagli uffici tecnici comunali. In particolare, sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dell'immobile con

l'elaborato grafico allegato Permesso di costruire in sanatoria n.

1819/2006 si evince:

- 1) Che la costruzione, in aderenza del fabbricato e in assenza di autorizzazione comunali, la costruzione di un portico di mq. 30,40;
- 2) La costruzione di due locali esterni la residenza (un ripostiglio avente una superficie netta di 2,47 mq e un W.c. di 2,90 mq) con accesso dal portico su descritto.

Quanto è stato costruito in assenza di autorizzazioni comunali.

Si precisa a riguardo che, tali interventi, solo in parte potranno essere regolarizzati e nella fattispecie ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, della L.R. n° 15/2008 e del Regolamento Edilizio Comunale risulta che:

- 1 Per il portico potrà essere rilasciato **Permesso di Costruire in Sanatoria** ma solo per una superficie massima del 18,75 mq., corrispondente al 25% della superficie lorda residenziale assentita e così come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale; la restante parte di portico o dovrà essere demolita o trasformata in modo tale che non rappresenti una superficie coperta (magari trasformando tale porzione in "pergolato");
- 2 Il ripostiglio e il W.c. esterno in considerazione delle Leggi vigenti, non ultima la L.R. 21/2009 così come modificata dalla L.R. n.10/2011 (PIANO CASA), non possono essere attualmente regolarizzati e quindi andranno demoliti.

## 10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'appartamento, oggetto di pignoramento immobiliare, risulta abitato dall'esecutata.

## 11. Oneri Condominiali

Non risultano presenti, per la natura del bene, oneri di natura condominiale.



## 12. Confini dell'immobile

L'immobile confina con proprietà e/o aventi causa, stradina privata, proprietà e/o aventi causa, salvo altri;



## 13. Convenzione matrimoniale

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato come bene personale, in quanto da quanto appreso dall'atto di compravendita a rogito del Dottor ENZO BECCHETTI, del 22 Maggio 2006, Repertorio NN. 8372/2519, l'esecutata risulta vedova.

## 14. Dati ipocatastali

Già riportati nel punto 7.



## 15. Costo di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni

-----

## 16. Assoggettamento ad Iva della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

## 17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:



a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

b) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;

c) della regolarità urbanistica, di interventi realizzati abusivamente e della loro eventuale sanabilità;

d) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto.

e) del bene occupato dall'esecutata;

f) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Ardea, con riferimento a contesti simili ed alle tipologie edilizie che più si avvicinano all'immobile oggetto di pignoramento.

*La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.*

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq.79.23	€/mq.2.400,00	€ 190.152,00	1	€ 190.152,00
<b>LOTTO N°1</b>	<b>mq.79.23</b>	<b>€/mq.2.400,00</b>	<b>€ 190.152,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 190.152,00</b>

**VALORE DEL LOTTO : € 190.152,00 (Euro**

*Centonovantamilacentocinquantadue/00)*

a cui bisogna aggiungere il valore della corte di pertinenza del villino quantificabile in

€ 25,00/mq.

Per cui avremo: mq. 397.00 x 25.00 €/mq.: **€ 9.925,00** che è il valore complessivo che si assegna alle corti di pertinenza esclusive dell'abitazione.

A tali importi vanno detratte:

1) le spese necessarie alla regolarizzazione degli interventi abusivamente realizzati (porzione del portico per mq. 18,75);

2) Interventi di demolizione per le opere che non possono essere regolarizzate e interventi di ripristino

1) **Le Spese complessive** relative al contributo per gli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, nonché agli onorari professionali ed ai versamenti necessari alla conclusione dell' istruttoria edilizia per la regolarizzazione degli interventi effettuati in assenza di titolo edilizio, **ammontano a circa 5.000,00 Euro.**

Per cui si ottiene:

**Valore complessivo del lotto € 195.077,00**

**pari a € 195.000,00 in cifra tonda**

**(Euro Centonovantacinquemila/00)**

**Prezzo base d'asta: € 195.000,00**  
**(Euro Centonovantacinquemila/00)**



## 18. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'immobile pignorato si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.



## 19. Considerazioni finali

Nessuna considerazione particolare in aggiunta a quanto relazionato in precedenza.

## 20. Schema riassuntivo perizia

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 602/2009 R.G.**

<i>Promossa da</i>	<b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO</b>
<i>Contro</i>	

<i>G.E.</i>	<b>DOTT. RICCARDO AUDINO</b>	<i>Recapito</i>	<b>VIA CAMILLI VELLI</b>
<i>C.T.U</i>	<b>ARCH. MAURO MUSCATO</b>		

<b>LOTTO</b>	<b>UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>		<b>€ 195.000,00</b>	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>			<i>Indirizzo</i>	<i>Zona</i>
<b>ARDEA</b>	<b>RM</b>			<b>VIA DEI CEDRI N. 3, PIANO TERRA, INTERNO 2 (DUE)</b>	<b>TOR SAN LOREN</b>





<i>Stato di manutenzione</i>	Ottimo		Buono		<i>Discreto</i>	X	Sufficiente	pessimo
<i>Qualità delle finiture</i>	Ottimo		Buono		<i>Discreto</i>	X	Sufficiente	pessimo
<i>Impianto elettrico</i>	a norma		non a norma	X	<i>Impianto termico</i>		AUTONOMO	centralizzato
<i>Stato dell'immobile</i>	Libero		Locato		Altro :		Occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare	
<i>Legge 47/85 e successive</i>	<p>- L'edificio è stato realizzato edificato in assenza di Licenza e/o Concessione Edilizia. Successivamente è stato rilasciato per il fabbricato residenziale, <b>PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1819/2006</b> del 09/05/2006.</p> <p>Attualmente risulta realizzato anche un portico di 30,40 mq. (del quale potrà essere regolarizzata solo una porzione per superficie massima di 18,75 mq) e due locali esterni che in considerazione delle leggi vigenti non potranno essere sanati.</p> <p>-</p>							

## 21. Riepilogo per bando d'asta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO – piena proprietà dell'esecutata -

*Villino a schiera sito nel Comune di Ardea (Rm) in località Tor San Lorenzo, con accesso da via dei Cedri n.3, interno 2 (due), posto al piano terra su un unico livello e composto da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno e disimpegno, oltre a due corti di pertinenza.*

*Sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione comunale un portico di circa 30.00 mq, un piccolo ripostiglio e un locale wc.*

*Possono essere regolarizzati solo 18.75 mq. di portico, mentre per il bagno e ripostiglio si dovrà procedere alla demolizione.*

*Il tutto posto a confine con proprietà e/o aventi causa, stradina privata, proprietà e/o aventi causa, salvo altri;*

*L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.*

*Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea (Rm), l'unità immobiliare e le corti di pertinenza sono censiti al Foglio 55, Particella n. 2349, 2362, 2368, 2373 sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro € 697,22.*

La vendita non è soggetta ad Iva.

**PREZZO BASE D'ASTA.....€ 195.000,00 (piena proprietà dell'esecutata).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 602/09 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 195.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.
ARDEA	RM	VIA DEI CEDRI N.3 - INTERNO 2 -	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quote: 1/1	PROPRIETA': 1000/1000
Tip. di immobile:	ABITAZIONE	superficie comm. mq	75.00
Pertinenze:	PORTICO	superficie comm. mq	18.75
Pertinenze:	CORTE E GIARDINO DI PERTINENZA	superficie mq	397.00
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	IN ARDEA. LOCALITÀ' TOR SAN LORENZO: VILLINO A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRA SU UN UNICO LIVELLO E COMPOSTO DA SOGGIORNO/PRANZO,CUCINA, BAGNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE, PER UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA 75,00 MQ OLTRE AD UN PORTICO, E DUE CORTI DI PERTINENZA PER TOTALI 397,00 MQ.		
Vendita soggetta Iva	NO		

## ALLEGATI

- 1) verbale d'incarico
- 2) verbale di sopralluogo
- 3) titolo di proprietà
- 4) relazione notarile, creditori precedenti
- 5) documentazione catastale
- 6) 5a aggiornamento tipo mappale
- 7) 5b metodo DOCFA - planimetrie e visure
- 8) 5c spese sostenute per varianti catastali e tipo mappale
- 9) relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale;  
accertamenti e verifiche
- 10) rilievo dello stato attuale dei luoghi
- 11) certificato di residenza
- 12) documentazione fotografica
- 13) documentazione comunale