
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 653/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 653/2016 del R.G.E.....	19
Lotto Unico.....	19



INCARICO

All'udienza del 12/12/2016, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2017 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) - Viale Sassari 41, edificio A, interno 15, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.609779 12.501389)

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Ardea, località Nuova Florida Via Sassari 41 Edificio A, piano 2, int.15
L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza. Ad esso si accede tramite scala esterna che conduce ad un ballatoio da cui si diparte il cancelletto di accesso al terrazzo antistante l'ingresso dell'appartamento; questo è composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, un corridoio/disimpegno, due camere letto, un bagno ed un balcone, oltre al terrazzo.
La località è una vasta zona edificata con abitazioni, all'incirca della medesima tipologia.
L'appartamento si trova nella zona litorale del comune di Ardea, località Nuova Florida ad una distanza di circa 1.700 m dall'arenile marino.
L'esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord.
Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; risultano pochi, infatti, gli immobili della zona con utilizzo continuativo residenziale.
I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea.
La zona ove è ubicato l'appartamento presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione. L'unità immobiliare eseguita si trova su via Sassari ed, antistante al Fabbricato di cui è parte l'immobile eseguitato, vi sono ampie aree utilizzate a parcheggio.

Si vuole rendere noto che in data 21/07/2017 alle ore 12:30 lo scrivente C.T.U. ha eseguito il primo sopralluogo presso i luoghi di causa per adempiere agli incarichi ricevuti.
Tale sopralluogo, per assenza delle parti, non è avvenuto; pertanto il C.T.U. in tale circostanza ha inserito nella cassetta postale una comunicazione con la quale invitava gli esecutati a mettersi in contatto con lo scrivente il prima possibile. I contatti susseguenti hanno reso possibile il sopralluogo che veniva effettuato in data 28/07/2017.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma del Notaio **** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 10/04/2017, nonché dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del "Certificato Ventennale della Conservatori dei

Registri Immobiliari - Art. 567 C.P.C." a firma del Notaio dott. **** Omissis **** di Roma presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata è sita in Ardea, località Nuova Florida Via Sassari n.41 piano 2. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza e confina, nell'insieme, con distacco su Via Sassari, appartamento int. 16, distacco condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,06 mq	59,34 mq	1,00	59,34 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	4,06 mq	4,79 mq	0,35	1,68 mq	0,00 m	2
Terrazza	20,40 mq	22,24 mq	0,35	7,78 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente tecnico ha fatto riferimento ai criteri di calcolo dettati dalla NORMA UNI 10750:2005 della quale si fornisce una ampia sintesi:
La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Dal confronto del rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente tecnico in data 28.07.2017 con la

planimetria catastale non sono state rilevate difformità.
 Il bene non è comodamente divisibile in natura.
 Le altezze sono da considerarsi medie.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1993 al 17/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 239
Dal 17/07/1998 al 31/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1. Cons. 3,5 Rendita € 307,29 Piano 2
Dal 31/07/2002 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1. Cons. 3,5 Rendita € 307,29 Piano 2
Dal 30/01/2007 al 17/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1. Cons. 3,5 Superficie catastale 67 Rendita € 307,29 Piano 2

Si conferma corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale alla data delle visure effettuate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	2720	8		A2	1	3,5	67	307,29	2	

Corrispondenza catastale

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione risulta regolarmente intestato agli eseguiti sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.



Non esistono difformità con quanto riportato sulla planimetria catastale in atti.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c. confermando la congruenza, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e da ogni arredo e suppellettili.

Si vuole rendere noto che in data 21/07/2017 alle ore 12:30 lo scrivente C.T.U. ha eseguito il primo sopralluogo presso i luoghi di causa per adempiere agli incarichi ricevuti.

Tale sopralluogo, per assenza delle parti, non è avvenuto; pertanto il C.T.U. in tale frangente ha provveduto ad inserire nella cassetta postale una comunicazione che invitava gli esegutati a mettersi in contatto con lo scrivente il prima possibile; i contatti susseguenti hanno reso possibile il sopralluogo che si realizzava in data 28/07/2017.

E' stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comando di Polizia Locale del Comune di Ardea riguardo il bene oggetto della presente al fine di rilevare eventuali accertamenti eseguiti su abusi edilizi o difformità costruttive ma, ancora, non è stata ottenuta alcuna risposta .

PATTI

Non risultano esistenti contratti di locazione in essere.



All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato chiuso, non abitato e condotto in modo trascurato. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta mediocre e la funzionalità degli impianti precaria.

PARTI COMUNI

Risulta che il presente bene oggetto della procedura esecutiva ricade all'interno di un complesso edilizio per il quale è stato costituito condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di usi civici, nè di livelli, nè di servitù. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Mediocre con dotazione logistica di impianti in parte non funzionanti;

FONDAZIONI: non ispezionato;

ESPOSIZIONE: Nord-Ovest;

ALTEZZA INTERNA UTILE: soggiorno = ml.3,08; camere letto = ml.2,89; bagno = ml.3,36; disimpegno = ml.2,31 per la presenza di controsoffitto;

STRUTTURE VERTICALI: pilastri in calcestruzzo armato; tamponatura in laterizi semipieni;

SOLAI: in latero-cemento armato;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Le pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore giallo-ocra; le pareti interne intonacate e tinteggiate in bianco tranne che nelle camere letto tinteggiate una bianca e l'altra rosa; il battiscopa è in ceramica nelle stanze; le pareti del bagno sono piastrellate in ceramica fino ad un'altezza di circa 210 cm, mentre quelle dell'angolo cottura fino a 180 cm;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimento in ceramica presente in tutti gli ambienti;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: tapparelle avvolgibili in pvc di colore bianco, infissi esterni in alluminio con doppi vetri, dotati di inferriate; porte interne in legno tamburato, il portoncino d'accesso è blindato;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

IMPIANTO TERMICO: impianto autonomo con caldaia a gas di città esterna all'abitazione, sprovvisto di relativa dichiarazione di conformità (vds voce "Regolarità Edilizia" della presente perizia);

ALTRI IMPIANTI:

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE SIA IN FASE DI SOPRALLUOGO , SIA DALLA CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI ARDEA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile in sede di sopralluogo non è risultato occupato, ma libero e non fruito dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2002 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2007 al 17/09/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo SALARIS di Roma	30/01/2007	17605	13253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2 ^a	23/02/2007	6720	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	22/02/2007	4170/1T			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Conservatoria Roma 2 il 20/06/1998
 Reg. gen. 4350 - Reg. part. 4350

Importo: € 46.481,12

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

Note: Non presenta annotamenti. Si vuole evidenziare che l'importo del mutuo originario era espresso in Lire pari a 90.000.000 che in Euro equivalgono ad € 46.481,12.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Conservatoria Roma 2 il 23/02/2007

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 3731

Importo: € 155,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: Notaio Paolo SALARIS

Data: 30/01/2007

N° repertorio: 17606

Note: Non presenta annotamenti

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria Roma 2 il 23/09/2016

Reg. gen. 29513 - Reg. part. 29513

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Velletri, del 28 luglio 2016, repertorio 6235, non presenta annotamenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea si è potuto verificare che il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in area di completamento del P.R.G. vigente (Zona B) ed in particolare nella sottozona B8.

Zona B - Completamento

1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi ineditati.

2. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono le seguenti:

a) residenze

b) alberghi e pensioni;

c) negozi limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio;

d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio.

Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze

stesse, devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura

indicata dal precedente art. 18 relative alle diverse destinazioni d'uso.

3. Per i distacchi dei confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade valgono le prescrizioni

generali di cui al precedente art. 5.

4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di

ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari.

Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizioni e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone sotto elencate. 1+ bis. Le sottozone B hanno i requisiti di cui alla lettera b) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, giacché delimitano i centri esistenti lungo la fascia costiera, possono ritenersi perimetrare ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 25 ottobre 1976 n.52.

Sottozona B8

21. Riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Florida".

22. Le modalità d'intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono:

a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,28$;

b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,40$;

c) Altezza massima, $H = 7,50$ ml;

d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili o costruiti.

Nel PTPR Tav A l'area rientra nell'ambito degli insediamenti urbani.

Non si è evidenziata l'esistenza di vincoli specifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel fascicolo messo a disposizione allo scrivente Esperto dall' Uff. Tec. Comunale è stato rinvenuto quanto segue:

- la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta legittimata in virtù di: 1- Concessione di eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Ardea il 03/07/1995 prot. n. 27316 Pratica n. 233/94;
- i lavori sono stati iniziati il 01/07/1996 ed il fine lavori è stato dato il 25/02/1998;
- il fabbricato costruito è stato dichiarato abitabile dal Responsabile dell'Uff. Tec. del Comune di Ardea in data 09/03/1999

E' stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comando di Polizia Locale del Comune di Ardea riguardo il bene oggetto della presente al fine di rilevare eventuali accertamenti eseguiti su abusi edilizi o difformità costruttive ma, non è stata ottenuta alcuna risposta.

Dal sopralluogo effettuato in data 28.07.2017, dalla consultazione delle planimetrie catastali e dalla visione dei grafici rinvenuti nel fascicolo dell'Uff. Tec. Comune di Ardea non risultano richieste per cambio di destinazione d'uso, nè sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria ai sensi delle vigenti leggi.

Per una migliore ed esaustiva visione si rimanda alla visione degli allegati della presente Perizia.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la mancanza della documentazione necessaria alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il CTU, in questo contesto, non provvederà a redigere il suddetto Attestato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 892,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 927,11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In merito all'esistenza di oneri di natura condominiale si evidenzia che l'amministratore del condominio, con PEC del 05/09/2017 che si allega in copia, ha fornito allo scrivente i seguenti dati:

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 927,11.

In merito all'esistenza di spese straordinarie deliberate si evidenzia che l'amministratore del condominio, con PEC del 05/09/2017 che si allega in copia, ha fornito allo scrivente i seguenti dati:

Preventivo spesa approvato per Ristrutturazione Fabbricato € 191.077,00 + IVA + oneri di legge,

Preventivo spesa approvato per Direzione Lavori + Sicurezza e Coordinamento € 5.500,00 + IVA + oneri di legge

L'appartamento ha i seguenti millesimi: tabelle

1/PROPRIETA' 36,150;

2/SCALE 76,865;

3/FOGNE 27,053;

I proprietari non SONO in regola con i pagamenti delle quote e/o spese condominiali relative all'anno 2017 per un importo complessivo di € 927,11 come appresso specificato:

i sopra elencati importi non tengono conto degli interessi, della rivalutazione monetaria e delle spese legali.

Con la PEC di cui sopra l'amministratore di condominio ha fornito il regolamento condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vigente, l'elenco delle Unità Imm.ri con i millesimi oltre al verbale dell'assemblea con la delibera delle spese sopradescritte. (vds all.)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili 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) - Viale Sassari 41, edificio A, interno 15, piano 2

Appartamento sito in Ardea, località Nuova Florida Via Sassari 41 Edificio A, piano 2, int.15. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza. Ad esso si accede tramite scala esterna che conduce ad un ballatoio da cui si diparte il cancelletto di accesso al terrazzo antistante l'ingresso dell'appartamento; questo è composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, un corridoio/disimpegno, due camere letto, un bagno ed un balcone, oltre al terrazzo. La località è una vasta zona edificata con abitazioni, all'incirca della medesima tipologia. L'appartamento si trova nella zona litorale del comune di Ardea, località Nuova Florida ad una distanza di circa 1.700 m dall'arenile marino. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; risultano pochi, infatti, gli immobili della zona con utilizzo continuativo residenziale. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea. La zona ove è ubicato l'appartamento presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione. L'unità immobiliare esecutata si trova su via Sassari ed, antistante al Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato, vi sono ampie aree utilizzate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.200,00

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona suburbana -Nuova Florida, con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili,



riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.500,00/mq. ad un massimo di € 2.100,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire ad ogni pertinenza il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo suburbana, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che in sede di sopralluogo si è rivelato mediocre con sufficiente dotazione logistica di impianti non perfettamente funzionanti, sprovvisti di valida dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi. Infine sono state considerate anche le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, per la valutazione del bene de quo, assumere un prezzo unitario identificato in € 1500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Viale Sassari 41, edificio A, interno 15, piano 2	68,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 103.200,00	100,00	€ 103.200,00
Valore di stima:					€ 103.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per la mancanza della documentazione necessaria alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il CTU, in questo contesto, non provvederà a redigere il suddetto Attestato.

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.

Ariccia, li 16/09/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA ESPERTO E FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 [REDACTED] - ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE DI ARDEA CON RICEVUTA CONSEGNA PEC
- ✓ Concessione edilizia - ALL. 7 CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ Tavola del progetto - ALL. 8 ELABORATO PROGETTUALE APPROVATO
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 RILEVAZIONE STATISTICA ATTIVITA' EDILIZIA
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL. 10 CERTIFICATO ABITABILITA' DEL FABBRICATO
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 RELAZIONE TECNICA PRATICA 233-94
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 PARERE ASL
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 RICHIESTA DATI ALLA FF.PP. DI ARDEA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 15 RICHIESTA DATI E RISPOSTA AMMINISTRATORE
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 17 VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 18 INVIO RELAZIONE PARTE ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - ALL. 19 INVIO RELAZIONE LEGALE CREDITORE
- ✓ Altri allegati - ALL. 20 ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 21 ESAME DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 22 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 23 CATASTO VISURA-PLANIMETRIA - ESTRATTO MAPPA

- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 24 AG. TERRITORIO NOTE ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 25 AG. TERRITORIO BANCA DATI IMMOBILIARE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Sassari 41, edificio A, interno 15, piano 2

Appartamento sito in Ardea, località Nuova Florida Via Sassari 41 Edificio A, piano 2, int.15. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza. Ad esso si accede tramite scala esterna che conduce ad un ballatoio da cui si diparte il cancelletto di accesso al terrazzo antistante l'ingresso dell'appartamento; questo è composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, un corridoio/disimpegno, due camere letto, un bagno ed un balcone, oltre al terrazzo. La località è una vasta zona edificata con abitazioni, all'incirca della medesima tipologia. L'appartamento si trova nella zona litorale del comune di Ardea, località Nuova Florida ad una distanza di circa 1.700 m dall'arenile marino. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; risultano pochi, infatti, gli immobili della zona con utilizzo continuativo residenziale. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea. La zona ove è ubicato l'appartamento presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione. L'unità immobiliare esecutata si trova su via Sassari ed, antistante al Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato, vi sono ampie aree utilizzate a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea si è potuto verificare che il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in area di completamento del P.R.G. vigente (Zona B) ed in particolare nella sottozona B8. Zona B - Completamento 1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi ineditati. 2. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono le seguenti: a) residenze b) alberghi e pensioni; c) negozi limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio; d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio. Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze stesse, devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura indicata dal precedente art. 18 relative alle diverse destinazioni d'uso. 3. Per i distacchi dei confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5. 4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizioni e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone sotto elencate. 1+ bis. Le sottozone B hanno i requisiti di cui alla lettera b) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, giacché delimitano i centri esistenti lungo la fascia costiera, possono ritenersi perimetrati ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 25 ottobre 1976 n.52. Sottozona B8 21. Riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Florida". 22. Le modalità d'intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono: a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,28; b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,40; c) Altezza massima, H = 7,50 ml; d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili o

costruiti. Nel PTPR Tav A l'area rientra nell'ambito degli insediamenti urbani. Non si è evidenziata l'esistenza di vincoli specifici.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 653/2016 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale Sassari 41, edificio A, interno 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2720, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	68,80 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato chiuso, non abitato e condotto in modo trascurato. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta mediocre e la funzionalità degli impianti precaria.		
Descrizione:	Appartamento sito in Ardea, località Nuova Florida Via Sassari 41 Edificio A, piano 2, int.15 L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza. Ad esso si accede tramite scala esterna che conduce ad un ballatoio da cui si diparte il cancelletto di accesso al terrazzo antistante l'ingresso dell'appartamento; questo è composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, un corridoio/disimpegno, due camere letto, un bagno ed un balcone, oltre al terrazzo. La località è una vasta zona edificata con abitazioni, all'incirca della medesima tipologia. L'appartamento si trova nella zona litorale del comune di Ardea, località Nuova Florida ad una distanza di circa 1.700 m dall'arenile marino. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; risultano pochi, infatti, gli immobili della zona con utilizzo continuativo residenziale. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea. La zona ove è ubicato l'appartamento presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione. L'unità immobiliare esecutata si trova su via Sassari ed, antistante al fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato, vi sono ampie aree utilizzate a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

