
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 902/2014 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 902/2014 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.556,00	15

INCARICO

All'udienza del 23/10/2015, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Via Fontana Delle Fosse, 35 - 00049 - Velletri (RM), email michele.priori@libero.it, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 9627467, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3 (Coord. Geografiche: Latitudine 41°60', Longitudine 12°53')

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Ardea (RM), con ingresso da Via Mare del Nettare n°3, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un piano secondo destinato esclusivamente ad abitazione e da un piano terzo, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala a chiocciola esterna, destinato interamente a soffitta e locali di sgombero. Il bene di cui alla presente procedura esecutiva, si compone anche di un ampio terrazzo a livello, al servizio dell'abitazione al piano secondo, oltre che di una piccola porzione di corte esclusiva al piano terra, adibita a parcheggio.

L'immobile in esame, così come descritto, è distinto nel Catasto del Comune di Ardea al foglio 49, particella 160, sub. 521.

La zona in cui ricade tale immobile è a prevalente destinazione agricola e residenziale, dove nelle immediate vicinanze, non sono presenti servizi di qualsiasi genere, come banche, posta, uffici, ecc.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come riscontrato anche nell'integrazione alla relazione preliminare a firma ****omissis****, depositata in atti della presente procedura esecutiva, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, a sommo avviso di chi scrive, va aggiornata ed integrata, in quanto vi è un'iscrizione ipotecaria a favore della Banca ****omissis**** con formalità n.10306 del 2008, annotazione del 17 novembre 2009 reg. part. n°12406, reg. gen. n°72918 per atto del Notaio ****omissis****, rep. n°50225/11439 del 10 novembre 2009, del frazionamento in quote sul bene in Ardea, Via Mare del Nettare n°3, distinto in Catasto al foglio 49, particella 160, sub. 521.

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)

Il ****omissis****, nato a Roma il ****omissis**** e residente in Ardea (RM), Via ****omissis****, ha dichiarato sull'atto di compravendita a firma del Notaio ****omissis**** del 10 novembre 2009, con il quale acquista l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare dalla Società ****omissis****, di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento di cui alla presente procedura esecutiva, confina con distacco su Via Mare del Nettare, Via Mare delle Nubi, vano scale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,30 mq	75,50 mq	1,00	75,50 mq	2,85 m	2
Soffitta	146,50 mq	168,00 mq	0,33	55,44 mq	1,00 m	3
Posto auto scoperto	36,50 mq	36,50 mq	0,20	7,30 mq	0,00 m	T
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				150,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima, è composto da un piano secondo destinato esclusivamente ad abitazione e da un piano terzo, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala a chiocciola esterna, destinato invece interamente a soffitta e locale di sgombero, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato esclusivamente ad uso residenziale. Il piano secondo si compone di una zona giorno, destinata a cucina/pranzo, di una piccola camera alla quale si accede direttamente dal vano soggiorno, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno dotato di finestra, entrambi disimpegnati dalla zona giorno, il tutto di altezza pari a ml. 2,85. E' presente inoltre un ampio terrazzo a livello di proprietà esclusiva, al quale si accede per mezzo di una porta/finestra, esclusivamente dalla zona pranzo.

Il sottoscritto C.T.U., precisa che è stato realizzato senza autorizzazione, un portico con struttura e copertura in legno, sul terrazzo di proprietà esclusiva, che andrà demolito in quanto realizzato senza autorizzazioni.

Inoltre dovrà essere ripristinata la scala a chiocciola, di accesso al vano soffitta al piano terzo e riaperta la porta sulla parete esterna, che al momento del sopralluogo è risultata essere stata parzialmente tamponata e trasformata in una piccola finestra; pertanto al momento dell'accesso del sottoscritto non è stato possibile visitare il vano soffitta e constatarne lo stato, le caratteristiche e le rifiniture.

Si precisa comunque che le altezze relative al piano terzo ad uso locale di sgombero e soffitta, come graficizzate sul progetto allegato all'ultima D.I.A. presentata nel 2009, vanno da un minimo di ml. 0,35 ad un massimo di ml. 1,70 e pertanto si tratta di locali non abitabili.

Al piano terra è presente altresì una corte esclusiva di proprietà, destinata a posto auto scoperto con accesso carrabile da Via Mare del Nettare n°3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2009 al 09/11/2009	****omissis****, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 160, Sub. 521 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 557,77 Piano T-2-3
Dal 10/11/2009 al 08/11/2015	****omissis****, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 160, Sub. 521 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	160	521		A2	3	6,5	116	805,67	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si può affermare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevati al momento dell'accesso e l'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda la corrispondenza con la planimetria catastale, dai rilievi eseguiti si è riscontrata la presenza di una tettoia in legno realizzata abusivamente sul terrazzo esclusivo, la mancanza della scala a chiocciola esterna di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo, adibito a soffitta, il quale non è stato possibile visionare al momento del sopralluogo in quanto la porta di accesso è risultata tamponata e trasformata in un'asola finestrata.

Catastalmente lo scrivente, non ha apportato nessuna modifica, in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi conforme al progetto allegato alla D.I.A. n°200/2009 e alla planimetria catastale tutt'ora presente in Catasto.

PRECISAZIONI

Per l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, l'Avv. ****omissis**** è stata nominata custode giudiziario dal Sig. Giudice dell'esecuzione con separata ordinanza in data 12/04/2016, depositata in cancelleria il 15/04/2016, che si allega alla presente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in una zona periferica ed esclusivamente residenziale del Comune di Ardea, in Provincia di Roma, realizzato abusivamente e per il quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n°6623 del 23/03/2006. Successivamente è stata presentata una prima D.I.A. nell'anno 2006 ed una seconda nell'anno 2009.

Esternamente si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le facciate intonacate e tinteggiate che per le rifiniture, le cornici, ecc. Internamente, l'appartamento al piano secondo si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per la necessità di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria dovuta allo stato di abbandono del bene.

Lo scrivente precisa che al piano terzo, dove è presente la soffitta esclusiva dell'appartamento, non è stato possibile accedervi in quanto al momento del sopralluogo era inaccessibile e pertanto non si è potuto constatare l'effettivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Relativamente all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono presenti delle parti comuni condominiali oltre il vano scala, come il vialetto pedonale di accesso da Via Mare delle Nubi n°2, che conduce al portone di ingresso al fabbricato che comunica inoltre con l'area scoperta interamente recintata, destinata a parcheggio per le unità immobiliari del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile dalla parte opposta del lotto e precisamente da Via Mare del Nettare al civico n°3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è presumibilmente in calcestruzzo armato, mentre i solai di calpestio come quello di copertura, quest'ultimo rivestito con un manto di tegole in laterizio, sono in latero-cemento. L'ingresso al vano scala avviene da un portone pedonale in ferro da Via Mare delle Nubi n°2, nonché da un cancello carrabile sempre in ferro, da Via Mare del Nettare n°3. Si accede all'appartamento al piano secondo, oggetto della presente, per mezzo di una scala rivestita in marmo, dove però non è presente l'ascensore. Nel vano cucina/pranzo, di altezza utile pari a ml. 2,85, così come nelle due camere da letto, entrambe di altezza analoga a quella del vano principale, la pavimentazione è in ceramica, dello stesso colore, forma e dimensione (cm. 33 x 33) e non presenta sconnessioni o mancanze.

Tutte le pareti si presentano intonacate e tinteggiate, ad eccezione della camera da letto matrimoniale dove è presente una carta da parati molto deteriorata. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno all'esterno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno lucido. Il bagno, anch'esso di altezza pari a ml. 2,85, è pavimentato e rivestito in ceramica di dimensioni cm. 20 x 20, fino ad un'altezza di ml. 1,80 ed è composto da lavabo, vaso, bidet e box doccia.

Si fa presente che esiste per l'immobile in oggetto, l'impianto di riscaldamento, composto da una caldaia posta sul terrazzo di proprietà, alimentata a gas che serve delle piastre radianti presenti in tutti i vani. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia che fornisce il riscaldamento per tutto l'appartamento al piano secondo.

Per quanto riguarda le rifiniture del piano terzo ad uso soffitta, si precisa che il sottoscritto non ha potuto visionarlo in quanto al momento dell'accesso è risultato inaccessibile per via della chiusura parziale della porta e dell'assenza della scala a chiocciola necessaria per il collegamento verticale, come meglio risulta dal grafico di progetto allegato alla D.I.A. n°200 del 2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come dichiarato nel verbale di accesso, risulta occupato dal Sig. ****omissis****, nato a Roma il 31/03/1966, Cod. Fiscale CRRCLD66C31H501K, in qualità di debitore esecutato.

L'immobile al momento del sopralluogo, si è presentato semi-abbandonato, mancante di tutti gli arredi ad eccezione di qualche mobile sparso in alcuni vani, mentre il bagno era ancora completo di tutti gli attrezzi igienico-sanitari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2006 al 09/11/2009	****omissis**** Proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ****omissis****	17/01/2006	45761	8653
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/11/2009	****omissis**** proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ****omissis****	10/11/2009	50226	11440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 2	26/11/2009	75429	39150
		Registrazione			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I due precedenti atti di provenienza sopra descritti verranno allegati alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 23/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/11/2009
Reg. gen. 11439 - Reg. part. 50225
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di Banca ****omissis****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio ****omissis****
Data: 10/11/2009
N° repertorio: 50225
Note: Come si evince dalla relazione depositata telematicamente dall' ****omissis**** e dalle ispezioni ipotecarie in atti, si riferisce che sul bene oggetto di pignoramento in Ardea, risulta esservi iscrizione di ipoteca a favore della Banca ****omissis**** con formalità n°10306 del 2008, annotazione del 17 novembre 2009, reg. part. n°12406 reg. gen. n°72918 per atto del Notaio Dott. ****omissis**** del 10 novembre 2009, rep. n°50225/11439 del frazionamento in quote sul bene in Ardea, Via Mare del Nettare n°3, distinto in Catasto al Foglio 49, particella 160, sub. 521. E' pertanto necessario, come segnalato anche nella relazione preliminare integrativa, aggiornare la documentazione ipo-catastale depositata.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/02/2015
Reg. gen. 5509 - Reg. part. 3987
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame, ricade in Zona "E" - Attività agricole, come si evince dall'allegato stralcio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, nonchè dallo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione di Piano, anch'esse allegate alla presente.

La zona in oggetto inoltre, non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n°42/2004, come imposto dalle norme del P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. n°556 del 25/07/2007 e n°1025 del 21/12/2007, come meglio risulta dallo stralcio della tavola di P.T.P.R. e dalle norme tecniche di attuazione, entrambe allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Per l'immobile in esame non è presente il certificato di agibilità.

Il bene in oggetto è stato edificato in assenza di autorizzazioni edilizie e solo successivamente, come è risultato dalla richiesta di accesso agli atti, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, istanza Prot. n°23371 del 06/05/2016, a seguito di domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n°6623/06 del 23/03/2006, allegata alla presente relazione.

Successivamente è stata presentata una prima D.I.A. identificata con il n°265 del 11/08/2006, per lavori di manutenzione straordinaria e rifinitura degli spazi interni ed una seconda D.I.A., identificata con il n°200 del 01/09/2009, a nome della Società ****omissis****, con la quale si effettuavano delle modifiche interne ed esterne al fabbricato, come si evince dall'allegato grafico di progetto e dalla relazione tecnica descrittiva dei lavori da eseguire, allegati alla suddetta Denuncia di inizio attività. All'interno delle due pratiche sopra citate, non sono presenti provvedimenti sospensivi, di rigetto o di diniego, pertanto entrambe le D.I.A. presentate devono intendersi mature e consolidate.

Sia la Concessione edilizia in Sanatoria che le due denunce di inizio attività complete degli allegati necessari risultanti in atti del Comune di Ardea al momento della richiesta di accesso agli atti, sono allegate alla presente relazione peritale.

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.

Per l'immobile in esame, oggetto della presente procedura esecutiva, non vi è totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima D.I.A. del 2009. Infatti mentre la porzione di abitazione al piano secondo, rilevata al momento dell'accesso, corrisponde al grafico presentato in atti del Comune di Ardea, il terrazzo risulta occupato da un portico con struttura in legno realizzato abusivamente che andrà demolito ed inoltre è mancante sia la scala a chiocciola esterna necessaria per accedere alla soffitta esclusiva sita al piano terzo, che la relativa porta di ingresso, la quale al momento dell'accesso è risultata parzialmente tamponata a formare un'asola finestrata, che andrà ovviamente riaperta.

Lo scrivente, precisa altresì, che il piano soffitta non è stato visitato e rilevato in quanto inaccessibile e pertanto non è stato possibile stabilire, se lo stato dei luoghi corrisponda o meno al grafico allegato alla D.I.A. del 2009, presentata presso il Comune di Ardea.

Per gli impianti esistenti non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità, inoltre come dichiarato a verbale dal debitore esecutato al momento dell'accesso, lo stesso non possiede l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) riferito all'appartamento in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è stata ottenuta dal sottoscritto a seguito di formale richiesta scritta del 10/05/2016 al Sig. ****omissis****, quale amministratore pro-tempore del condominio in oggetto, certificazione attestante gli oneri passivi a carico del debitore, il tutto come meglio risulta dalla tabella a consuntivo per l'anno 2015 e da quella delle uscite preventivate per l'anno 2016, entrambe allegate alla presente.

In particolare nella tabella a consuntivo gestione per l'anno 2015, si evince che la situazione finale di passività per il debitore, ammonta ad € 909,04, al quale andranno aggiunti gli oneri passivi per l'anno 2016, stimati nella tabella delle uscite preventive in € 938,34, da versarsi in n°4 rate di importo pari ad €234,59 ciascuna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La vendita del bene oggetto della presente procedura esecutiva non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3.
Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Ardea (RM), con ingresso da Via Mare del Nettare n°3, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un piano secondo destinato esclusivamente ad abitazione e da un piano terzo, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala a chiocciola esterna, destinato interamente a soffitta e locali di sgombero. Il bene di cui alla presente procedura esecutiva, si compone anche di un ampio terrazzo a livello, al servizio dell'abitazione al piano secondo, oltre che di una piccola porzione di corte esclusiva al piano terra, adibita a parcheggio. L'immobile in esame, così come descritto, è distinto nel Catasto del Comune di Ardea al foglio 49, particella 160, sub. 521. La zona in cui ricade tale immobile è a prevalente destinazione agricola e residenziale, dove nelle immediate vicinanze, non sono presenti servizi di qualsiasi genere, come banche, posta, uffici, ecc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 521, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 225.360,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento al piano secondo, della soffitta annessa al piano terzo e del posto auto scoperto, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione. Il valore attuale dell'immobile, destinato ad abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

S T I M A

Appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo e ad uso soffitta al piano terzo, oltre un posto auto scoperto, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Ardea, Via Mare del Nettare n°3, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 49, con la particella n°160, subalterno n°521, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale escluse aree scoperte mq.116, Rendita € 805,67. Canone annuo di locazione presunto: € 9.000,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,50%, pari ad € 225,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.620,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 180,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,50% pari ad € 225,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 2.250,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 6.750,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 6.750,00 \text{ diviso } 0,03 = € 225.000,00$. Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per le abitazioni un valore di mercato compreso tra 1.400 e 2.000 euro/mq di superficie lorda. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, quello di 1.500 euro/mq., tenendo conto dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione periferica all'interno del Comune di Ardea. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: appartamento composto da un piano secondo ad uso civile abitazione e da un piano terzo ad uso soffitta, oltre un posto auto scoperto; superficie totale commerciale omogeneizzata: $\text{mq.}150,24 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 225.360,00$. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato dell'appartamento destinato ad abitazione, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 225.360,00 = (euro duecentoventicinquemilatrecentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3	150,24 mq	1.500,00 €/mq	€ 225.360,00	100,00	€ 225.360,00
				Valore di stima:	€ 225.360,00

Valore di stima: € 225.360,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 191.556,00

Lo scrivente C.T.U., rilevato che per l'immobile è necessario presentare presso il Comune di Ardea una D.I.A. per il ripristino dello stato dei luoghi così come graficizzato sul progetto allegato all'ultima D.I.A. presentata presso il Comune di Ardea nel 2009, per la demolizione del portico in legno realizzato abusivamente sul terrazzo di proprietà esclusiva, nell'installazione della scala a chiocciola sul terrazzo e nella riapertura della porta di accesso al vano soffitta, ora tamponata per metà, oltre tutti i lavori di demolizione, trasporto e smaltimento in discarica dei materiali di risulta nonché tutte le opere murarie necessarie per il ripristino, che dovranno essere eseguite da Ditta autorizzata.

Considerato inoltre che il piano terzo destinato a soffitta e locali di sgombero, non è stato possibile visionarlo per impossibilità ad accedervi, che nell'appartamento sono necessari degli interventi manutentivi e di revisione per tutti gli impianti esistenti e tenuto conto degli oneri condominiali non pagati, a parere dello scrivente è opportuno applicare un deprezzamento del 15% dal valore scaturito dalla stima eseguita dal sottoscritto.

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.

Velletri, li 02/08/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Bando di vendita (allegato alla presente relazione peritale)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria di rilievo attuale dell'appartamento e della corte esclusiva destinata a posto auto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale: visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea e relativo versamento per diritti di copia e consultazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - OMI
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione relativa alla normativa urbanistica per l'immobile in esame: stralcio P.R.G., legenda e N.T.A.; Stralcio P.T.P.R. e relativa legenda e N.T.A.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione relativa alla regolarità edilizia: Concessione in sanatoria; D.I.A. n°265/2006; D.I.A. n°200/2009
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione accesso parte escutata
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestazioni avvenuto invio di copia della presente, completa degli allegati, al legale del creditore procedente e al debitore esecutato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta formale e successiva certificazione dell'Amministratore di Condominio - Oneri passivi a carico del debitore
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nomina custode giudiziario

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3
Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Ardea (RM), con ingresso da Via Mare del Nettare n°3, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un piano secondo destinato esclusivamente ad abitazione e da un piano terzo, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala a chiocciola esterna, destinato interamente a soffitta e locali di sgombero. Il bene di cui alla presente procedura esecutiva, si compone anche di un ampio terrazzo a livello, al servizio dell'abitazione al piano secondo, oltre che di una piccola porzione di corte esclusiva al piano terra, adibita a parcheggio. L'immobile in esame, così come descritto, è distinto nel Catasto del Comune di Ardea al foglio 49, particella 160, sub. 521. La zona in cui ricade tale immobile è a prevalente destinazione agricola e residenziale, dove nelle immediate vicinanze, non sono presenti servizi di qualsiasi genere, come banche, posta, uffici, ecc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 521, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in esame, ricade in Zona "E" - Attività agricole, come si evince dall'allegato stralcio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, nonchè dallo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione di Piano, anch'esse allegate alla presente. La zona in oggetto inoltre, non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n°42/2004, come imposto dalle norme del P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. n°556 del 25/07/2007 e n°1025 del 21/12/2007, come meglio risulta dallo stralcio della tavola di P.T.P.R. e dalle norme tecniche di attuazione, entrambe allegate alla presente.

Prezzo base d'asta: € 191.556,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 902/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.556,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Mare del Nettare, 3, piano T-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 521, Categoria A2	Superficie	150,24 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in una zona periferica ed esclusivamente residenziale del Comune di Ardea, in Provincia di Roma, realizzato abusivamente e per il quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n°6623 del 23/03/2006. Successivamente è stata presentata una prima D.I.A. nell'anno 2006 ed una seconda nell'anno 2009. Esternamente si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le facciate intonacate e tinteggiate che per le rifiniture, le cornici, ecc. Internamente, l'appartamento al piano secondo si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per la necessità di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria dovuta allo stato di abbandono del bene. Lo scrivente precisa che al piano terzo, dove è presente la soffitta esclusiva dell'appartamento, non è stato possibile accedervi in quanto al momento del sopralluogo era inaccessibile e pertanto non si è potuto constatare l'effettivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Ardea (RM), con ingresso da Via Mare del Nettare n°3, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un piano secondo destinato esclusivamente ad abitazione e da un piano terzo, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala a chiocciola esterna, destinato interamente a soffitta e locali di sgombero. Il bene di cui alla presente procedura esecutiva, si compone anche di un ampio terrazzo a livello, al servizio dell'abitazione al piano secondo, oltre che di una piccola porzione di corte esclusiva al piano terra, adibita a parcheggio. L'immobile in esame, così come descritto, è distinto nel Catasto del Comune di Ardea al foglio 49, particella 160, sub. 521. La zona in cui ricade tale immobile è a prevalente destinazione agricola e residenziale, dove nelle immediate vicinanze, non sono presenti servizi di qualsiasi genere, come banche, posta, uffici, ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		