
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

DATA UDIENZA 14/03/2017



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	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2016 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 04/07/2016, il sottoscritto Ing. Nardini Giulio, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email studio.nardini@libero.it, PEC g.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 069636738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato per civile abitazione denominato "A/3" sito nel Comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via Degli Eucaliptus n.5, contraddistinto con il numero interno 3, e precisamente :

- Appartamento articolato su due livelli, piano terra e piano interrato tra loro collegati da una scala interna, composto al piano terra si saloncino con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due ripostigli di cui uno realizzato abusivamente e porzioni di aree pertinenziale (antistante e retrostante), ed al piano interrato di tre locali cantina (oggi utilizzate come camere), disimpegno e lavatoio (oggi bagno)

Il tutto censito al catasto edilizio urbano al foglio 54, particella 903 sub 15, sub 502 e sub 503 graffati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente.

A) atto di pignoramento trascritto il 28/04/2016 al n. 13278 di formalità:

a favore: "**** Omissis ****"

contro: "**** Omissis ****" 

B) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio **** Omissis **** di Bologna e depositato in atti.



C) nonché dalla successiva relazione del notaio **** Omissis **** di Velletri depositata in atti, si rilevava che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è il seguente:

- appartamento sito in Ardea(RM) in Viale degli Eucalipti n. 5, edificio A3 distinto con l'int. 3, posto al piano Terra e Seminterrato, censito al catasto fabbricati al foglio 54 particella 903 subb. 15, 502, 503 graffiati.

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)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è di proprietà dell'Esecutato come da atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** di Ardea di Guidonia Montecelio del 20/02/2008, rep. n.58745/20447, trascritto il 28/02/2008 ai nn. 12356 reg. generale e 6950 reg. particolare. In detto atto L'Esecutato dichiarava di essere 

CONFINI

L'unità immobiliare, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con appartamento interno 2, appartamento interno 4, viale degli Eucalipti, strada interna al complesso immobiliare salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,70 mq	62,10 mq	1,00	62,10 mq	3,60 m	Terra
Locali cantina	75,77 mq	106,70 mq	0,40	42,68 mq	2,10 m	Interrato
Portico	11,50 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,70 m	Terra
Corte	120,35 mq	132,90 mq	0,18	23,92 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio abusivo	2,20 mq	2,75 mq	0,00	0,00 mq	2,20 m	Terra
centrale termica	1,20 mq	1,68 mq	0,30	0,50 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				132,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato come da planimetria catastale articolato su due piani:



- Piano terra composto da: Pranzo/soggiorno (mq.16,25 circa), cucina (mq.8,87 circa), disimpegno (mq.3,20 circa), bagno (mq.5,40 circa), camera (mq.15,98 circa), così per un totale di superficie utile interna di mq. 49,70 circa, oltre a vano centrale termica di mq. 1,20, e portico di mq. 11,50 circa con due corti esclusive, una antistante di superficie di mq. 66,50 ed una retrostante con superficie di 53,85 mq. circa con soprastante ripostiglio abusivo di mq. 2,20 circa;

- Piano interrato composto da: locale di sgombero (mq.28,40 circa), disimpegno (mq.4,24 circa), lavatoio attualmente bagno (mq.5,40), disimpegno (mq.7,50), due locali cantina oggi utilizzati come camere (mq. 24,11 circa), oltre ad un intercapedine di (mq.6,12 circa) e così per un totale di superficie non residenziale di mq. 75,77

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1973 al 30/08/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 975, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Piano S1-T
Dal 30/08/1978 al 10/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 975, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Piano S1-T
Dal 10/04/2002 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 903, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Piano S1-T
Dal 09/07/2002 al 18/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 903, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 581,01 Piano S1 - T
Dal 18/11/2004 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 903, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano S1 - T Graffato sub 502, e sub 503
Dal 04/08/2005 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 903, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano S1-T Graffato a sub 502, e sub 503
Dal 20/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 903, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano S1-T Graffato a sub 502, e sub 503



Gli intestatari catastali corrispondono a quelli indicati nelle trascrizioni degli atti di compravendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	903	15		A7	2	5,5		639,12	S1-T	a sub 502, e sub 503

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale depositata all'U.T.E. il 18/11/2004 corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. estratto di mappa e planimetrie catastali oltre a visure degli immobili.

Successivamente previo avviso a mezzo missiva R.R. (vds copia allegate) lo scrivente munito della documentazione di cui innanzi tentava un primo accesso al bene pignorato il giorno 09-08-2016 alle ore 9,00; accesso disatteso dall'Esecutato,

Si richiedeva pertanto al sig. Giudice l'autorizzazione per un accesso forzoso all'immobile; nelle more di tale richiesta, l'Esecutato a mezzo telefono, contattava l'Esperto e comunemente si concordava per un accesso bonario effettuato poi il giorno 09/11/2016 alle ore 15:30 accedeva all'immobile pignorato.

Sui luoghi era presente l'Esecutato che consentiva quindi l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto si allega alla presente.

In seguito si accedeva per due volte - per richiesta e poi visura - presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici dell'immobile pignorato.



PATTI

Come si evince a pagina due dell'atto di provenienza e precisamente all'Articolo 2....La descritta porzione immobiliare è compravenduta, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui attualmente si trova e si possiede dalla parte venditrice, libera da persone e/o cose, con tutti gli annessi ed inerenti

usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato da

considerarsi di ragione condominiale, a norma di legge e del vigente regolamento; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e si obbliga a rispettare per se ed aventi causa a qualsiasi

titolo. I contraenti precisano altresì che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, ricade all'interno di un Consorzio costituito per la manutenzione delle strade di lottizzazione, della rete fognante, idrica e di illuminazione e del verde pubblico; consorzio al quale la parte acquirente si obbliga ad aderire, dichiarando di ben conoscerne lo statuto ed i relativi regolamenti.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto che il terreno su cui sorge il manufatto, e quello ad esso pertinente, è di natura privata, ma gravato da uso civico a favore della popolazione del Comune di Ardea, in ordine al quale è stata definita la procedura per la sua liquidazione con determina dirigenziale n. 464 del 28 dicembre 2007. In ogni caso si è convenuto tra i contraenti che ogni eventuale ulteriore onere connesso e dipendente dalla suddetta liquidazione del diritto di uso civico, anche se richiesta successivamente dal Comune a titolo di integrazione o ad altro titolo, sarà sopportato interamente dalla parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.

PARTI COMUNI

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, ricade all'interno di un Consorzio costituito da parti comuni come: strade di lottizzazione, rete fognante, idrica e di illuminazione e del verde pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince a pagina due dall'ultimo atto di provenienza e precisamente all'Articolo 2....La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto che il terreno su cui sorge il manufatto, e quello ad esso pertinente, è di natura privata, ma gravato da uso civico a favore della popolazione del Comune di Ardea, in ordine al quale è stata definita la procedura per la sua liquidazione con determina dirigenziale n. 464 del 28 dicembre 2007.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti cemento e pilastri in cemento armato (vedesi certificato di collaudo); solai piani ed inclinati secondo le pendenze del tetto, del tipo celersap in cemento armato a travetti e pignatte (vedesi certificato di collaudo); tramezzature interne in laterizio.

PARETI ESTERNE

Intonaci a sabbia a cemento lisciati alla pezza e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI

Al piano primo terra pavimento in ceramica (30x30) di colore grigio in tutti i vani tranne che nel bagno dove vi è pavimento in ceramica (20x20) di colore blu scuro.

Al piano interrato: pavimento in ceramica in tutti vani di vari colori e dimensioni.

Scale interne con gradi e sottogradi in marmo.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti vani sia al piano terra che al piano interrato; pareti di fondo della cucina maiolicate fino a metri 1,60 di altezza; pareti dei bagni rivestite con maioliche su tutta la parete.

INFISSI

Porte finestre e finestre infisso in legno con triplo vetro con persiane di protezione in ferro; porte interne del tipo legno tamburato.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo a fil tubo

IMPIANTO IDRICO

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Scarichi in fogna comunale

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Attualmente non funzionante.

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata all'interno del ripostiglio.

Nel salone è presente un camino a legna.

AREA PERTINENZIALE



Le corti esclusive al piano terra sono delimitate da muretti di base alti circa 50 cm, con sprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro, mascherata da siepi di sempreverdi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come innanzi descritto attualmente è occupato 

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1978 al 10/04/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/08/1978	1044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	09/09/1978	20081	16515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2002 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/04/2002	4924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	12/04/2002	14807	10384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2005 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	04/08/2005	25745	12411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	06/08/2005	54372	31619



		di Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/02/2008	58745	20447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma "	28/02/2008	12356	6959
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Agenzia del territorio di Roma 2 il 28/02/2008
 Reg. gen. 12357 - Reg. part. 2390
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 160.000,00
 Rogante: Notaio **** Omissis ****
 Data: 20/02/2008
 N° repertorio: 58746/20448



Gravante su immobile sito in Ardea(RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Eucaliptus n.5, in catasto foglio 54 particella 903 subb. 15, 502, 503 graffati

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia el Territorio di Roma 2 il 28/04/2016

Reg. gen. 19559 - Reg. part. 13278

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Gravante su immobile sito in Ardea(RM9, località Tor San Lorenzo, Via degli Eucaliptus n.5, in catasto foglio 54 particella 903 subb. 15, 502, 503 graffati

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato realizzato con Nulla Osta n. 128/72; successiva concessione sanatoria per l'U.I. oggetto della presente n. 4377/2002; modesti abusi edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea è emerso che il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in difformità al progetto (realizzazione del piano interrato non previsto)di cui al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 128/1972

Limitatamente all'unità immobiliare oggetto della presente, le difformità consistenti nella realizzazione al piano interrato di vani cantina, lavatoio, intercapedine e scala di collegamento con il piano superiore, sono state sanate in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n°4377 rilasciata a **** Omissis **** il 23/04/2002. (vds copia allegata)

Dall'esame della pratica inoltre si evince che non è stata mai richiesta ne rilasciata Certificazione di Agibilità.



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.

Dal raffronto tra i grafici allegati alla Concessione a Sanatoria n. 4377/2002 e lo stato attuale dei luoghi, si evincono le seguenti difformità:

- a) realizzazione di un ripostiglio di mq. 2,75 lordi circa sulla corte retrostante l'abitazione;
- b) modesto (vds grafico allegato) ampliamento dell'intercapedine a piano interrato per il posizionamento di prese d'aria dall'esterno;
- c) utilizzazione dei vani previsti a cantina a vani abitativi senza opere murarie;

Ai fini della sanabilità o meno dei predetti abusi si riferisce:

- il vano ripostiglio a piano terra va demolito in quanto non sanabile;
- l'ampliamento dell'intercapedine per il posizionamento delle prese d'aria al piano interrato, non comporta aumento di "consistenze produttive" né modifica la sagoma esterna del fabbricato, può essere sanato ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) mediante versamento a titolo di oblazione di €. 258,00; qualora invece, l'UTC ritenga di applicare il disposto della Legge Regionale 15/2008, dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.500,00
- l'utilizzazione dei vani al piano seminterrato ad uso residenziale è del tutto arbitraria; non è assolutamente possibile "sanare" o rendere "abitabili" detti vani anche perché hanno altezza di ml. 2,10 inferiore al minimo di ml. 2,70 richiesto dalle norme igienico sanitarie vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Presidente del Consiglio D'Amministrazione del Consorzio "Poggio degli Eucaliptus", dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere la [REDACTED] **** Omissis ****, la quale interpellata in proposito, faceva pervenire allo scrivente un estratto conto per un importo a carico dell'Esecutato ed a Favore del Consorzio di €. 3.199,49 con riferimento dalla data 01/01/2015 alla data 31/10/2016.(vds copia allegata)

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 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T**
 Porzione immobiliare facente parte del fabbricato per civile abitazione denominato "A/3" sito nel Comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via Degli Eucaliptus n.5, contraddistinto con il numero interno 3, e precisamente : - Appartamento articolato su due livelli, piano terra e piano interrato tra loro collegati da una scala interna, composto al piano terra si saloncino con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due ripostigli di cui uno realizzato abusivamente e porzioni di aree pertinenziale (antistante e retrostante), ed al piano interrato di tre locali cantina (oggi utilizzate come camere), disimpegno e lavatoio (oggi bagno) Il tutto censito al catasto edilizio urbano al foglio 54, particella 903 sub 15, sub 502 e sub 503 graffati.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 132.800,00

Il metodo di stima utilizzato e quello di "Stima per confronto o Comparativa"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T	132,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 132.800,00	100,00	€ 132.800,00
				Valore di stima:	€ 132.800,00

Valore di stima: € 132.800,00

Deprezzamento del 4,36 %

Valore finale di stima: € 127.000,00

I prezzi unitari al metro quadrato sono stati rilevati presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare ecc) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Nel caso i valori ricavati dalle suddette indagini di mercato, vanno da un minimo di €. 1.000/mq ad un massimo di €. 2.300,00; considerando la flessione del mercato immobiliare ed il non ottimale stato di conservazione dell'immobile, viene assunto quale valore unitario, il valore minimo di 1.000 €/mq per cui si ha un valore:



€ 132,80x € 1.000,00 = € 132.800,00

A tale importo vanno apportate le seguenti detrazioni:

- arretrati condominiali:	€.	3.199,49
- spese per ripristino regolarità urbanistica ed eliminazione ripostiglio su corte antistante: (vedi Computo metrico allegato)	€.	770,64
I.V.A. 22%	€.	169,54
Totale	€.	940,18
- spese sanabilità urbanistiche	€.	1500,00
- spese tecniche	€.	500,00

TOTALE DETRAZIONI €. **6.139,67**(pari a circa il **4,36%**)

Da ciò ne deriva che il valore dell'immobile ascende a

€ (132.800,00 - 6.139,67) = € 126.660,33 che arrotondati ad euro **127.000,00** **rappresentano il valore a base d'asta dello stesso.**

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 10/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nardini Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Nomina, giuramento e quesiti C.T.U.
- ✓ N° 2 - Atto di Compravendita del 20-02-2008 rep. 58745 [REDACTED]
- ✓ N° 3 - Atto di Compravendita 30-08-1978 rep. 1044 [REDACTED]
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo del 09-11-2016
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa N.C.T.
- ✓ N° 6 - Visura storica catastale N.C.E.U.
- ✓ N° 7 - Planimetrie catastali del 18/11/2004



- ✓ N° 8 - Certificato di collaudo statico
- ✓ N° 9 - Stralcio di progetto del nulla osta per esecuzioni lavori n. 128 del 1972
- ✓ N° 10 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 4377 del 23-04-2002
- ✓ N° 11 - Progetto relativo alla concessione n. 4377 del 23-04-2002
- ✓ N° 12 - Elaborato grafico con rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 13 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 14 - Computo metrico per demolizione ripostiglio abusivo
- ✓ N° 15 - Estratto conto condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato per civile abitazione denominato "A/3" sito nel Comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via Degli Eucaliptus n.5, contraddistinto con il numero interno 3, e precisamente : - Appartamento articolato su due livelli, piano terra e piano interrato tra loro collegati da una scala interna, composto al piano terra si saloncino con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due ripostigli di cui uno realizzato abusivamente e porzioni di aree pertinenziale (antistante e retrostante), ed al piano interrato di tre locali cantina (oggi utilizzate come camere), disimpegno e lavatoio (oggi bagno) Il tutto censito al catasto edilizio urbano al foglio 54, particella 903 sub 15, sub 502 e sub 503 graffati.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Fabbricato realizzato con Nulla Osta n. 128/72; successiva concessione sanatoria per l'U.I. oggetto della presente n. 4377/2002; modesti abusi edilizi.

Prezzo base d'asta: € 127.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Degli Eucaliptus n° 5, edificio A3, interno 3, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 903, Sub. 15, Categoria A7, Graffato a sub 502, e sub 503	Superficie	132,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte del fabbricato per civile abitazione denominato "A/3" sito nel Comune di Ardea (RM), Località Tor San Lorenzo, Via Degli Eucaliptus n.5, contraddistinto con il numero interno 3, e precisamente : - Appartamento articolato su due livelli, piano terra e piano interrato tra loro collegati da una scala interna, composto al piano terra si saloncino con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due ripostigli di cui uno realizzato abusivamente e porzioni di aree pertinenziale (antistante e retrostante), ed al piano interrato di tre locali cantina (oggi utilizzate come camere), disimpegno e lavatoio (oggi bagno)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia del territorio di Roma 2 il 28/02/2008
Reg. gen. 12357 - Reg. part. 2390
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 20/02/2008
N° repertorio: 58746/20448
Note: Gravante su immobile sito in Ardea(RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Eucaliptus n.5, in catasto foglio 54 particella 903 subb. 15, 502, 503 graffati

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia el Territorio di Roma 2 il 28/04/2016
Reg. gen. 19559 - Reg. part. 13278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante su immobile sito in Ardea(RM9, località Tor San Lorenzo, Via degli Eucaliptus n.5, in catasto foglio 54 particella 903 subb. 15, 502, 503 graffati

