
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2017 del R.G.E.

contro

ARUBAPEC S.p.A.

Codice fiscale: 00043550888

Viale delle Industrie n.2

00040 - Ardea (Rm)



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4.....	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29



Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 5	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	41
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44



Lotto 3	44
Lotto 4	45
Lotto 5	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2017 del R.G.E.	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	48



INCARICO

In data 23/08/2017, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1



LOTTO 1



CONFINI

il bene confina con: sub 506, viale delle Industrie, via Laurentina, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	1736,00 mq	1800,00 mq	1	1800,00 mq	3,50 m	PT/PS1/PS2
Veranda	200,00 mq	200,00 mq	0.95	190,00 mq	3,50 m	PT
Magazzino	1842,00 mq	1982,00 mq	0,50	991,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				2981,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2981,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 21/03/2011	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00
Dal 18/03/2010 al 21/04/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,60 Piano T/1/2
Dal 21/04/2010 al 13/07/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano T/1/2
Dal 21/03/2011 al 23/10/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano S1/T/1/2
Dal 02/11/2018 al 06/11/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 120.980,00 Piano T/1/2/S1/S2



		Graffato 504
Dal 11/03/2024 al 24/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 92.200,00

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	26	505		D8				92200 €		

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo era ancora occupato dal mobilio di proprietà del soggetto esegutato. L'attività commerciale risulta essere stata interrotta.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottime condizioni e ben rifinito.

PARTI COMUNI

il bene, ha in comune con i confinanti sub 506 e sub 507, il cancello carrabile posto sulla via Laurentina e la rampa che ne discende e che conduce sulla zona del retro del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



come da dichiarazione rilasciata dal comune di Ardea al CTU, la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato non è gravata da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta nella documentazione comunale una relazione tecnica che indichi con certezza le caratteristiche costruttive del bene, pertanto si indicheranno solo quelle chiaramente visibili.

strutture verticali: in c.a.

copertura: piana

pareti esterne; allo stato grezzo

pareti interne: tinteggiate

pavimentazione interna: le pavimentazioni si differenziano nei vari ambienti a seconda delle destinazioni: gres
ceramicato, klinker, industriale, cotto

infissi esterni ed interni: in alluminio

impianto elettrico, idrico, termico

posti auto: scoperti

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta essere utilizzato dalla soc.tà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Soc.tà debitrice

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione notarile redatta dal dott. Rocco Mancuso in data 19/06/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. R. Mancuso in data 19/06/2017 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. R. Negroni in data 27/09/2017

NORMATIVA URBANISTICA



NULLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

il complesso immobiliare di cui è parte il bene è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni/istanze edilizie:
NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
VARIANTE del 13/01/1967 ALLA COSTRUZIONE GIA AUTORIZZATA CON NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
AUT. N. 206/1992
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 N.137 del 07/11/1994
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1180 del 20/12/1996
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1181 del 20/12/1996

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 24/05/2011 N.47

al momento del sopralluogo vi era corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nulla



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione magazzino posto al piano primo di un edificio di n.2 piani di cui uno seminterrato. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile (comune) che conduce in una corte comune ai due immobili del fabbricato, su cui affaccia l'edificio composto dai due suddetti livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla rampa di accesso, ed al primo piano rispetto alla corte in comune con il subalterno 507 (piano T/S1), che è posto sul fronte. L'immobile in oggetto è composto da due ampi ambienti e da due ambienti attualmente attrezzati come spogliatoi con bagno; al momento del sopralluogo non era occupato da cose o persone ed era inutilizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

come dichiarato nella relazione preliminare dal professionista delegato e depositata in data 27/09/2017 la documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Viale delle Industrie n.2
00040 - Ardea (Rm)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI



il bene confina con: sub 505, sub 507, sub 508, sub 512, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	350,00 mq	377,00 mq	1	377,00 mq	3,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				377,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 21/03/2011	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00
Dal 18/03/2010 al 21/04/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,60 Piano T/1/2
Dal 21/04/2010 al 13/07/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano T/1/2
Dal 21/03/2011 al 23/10/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano S1/T/1/2
Dal 02/11/2018 al 06/11/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 501 Categoria D8 Superficie catastale 384 mq Rendita € 120.980,00 Piano T/1/2/S1/S2 Graffato 504
Dal 12/03/2024 al 30/04/2024	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 506 Categoria C2 Cl.4, Cons. 350 Superficie catastale 384 mq Rendita € 1.301,47 Piano T



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	26	506		C2	4	350	384 mq	1301,47 €	T	

Corrispondenza catastale

il ctu al momento del sopralluogo aveva rilevato difformità relativamente alla diversa distribuzione grafica del bene in oggetto, pertanto in fae di prima perizia, aveva dovuto provvedere alla rettifica catastale, fù effettuata la procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica in quanto era stata rilevata la diversa distribuzione grafica degli ambienti interni, questo quando il bene era ancora identificato con il sub 1. Prima del frazionamento che ha prodotto l'attuale subalterno sub 506

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dai soggetto esegutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'interno è in buone condizioni. L'aspetto esteriore è allo stato grezzo.

PARTI COMUNI



L'accesso al bene avviene da un ingresso con cancello e rampa carrabile (sub 512) in comune con il sub 505 e con il 507. La corte antistante l'edificio e contraddistinta dal sub 508 è in comune con il sub 507

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

come da dichiarazione rilasciata dal comune di Ardea al CTU, la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato non è gravata da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta nella documentazione comunale una relazione tecnica che indichi con certezza le caratteristiche costruttive del bene, pertanto si indicheranno solo quelle chiaramente visibili.

strutture verticali: in c.a.

copertura: piana

pareti esterne; grezze

pareti interne: tinteggiate

pavimentazione interna: le pavimentazioni si differenziano nei vari ambienti a seconda delle destinazioni: gres
ceramicato, klinker, industriale, cotto

infissi esterni ed interni: metallo

impianto elettrico, idrico, termico

posti auto: scoperti

altro: ingresso carrabile comune; corte comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere inutilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione notarile redatta dal dott. Rocco Mancuso in data 19/06/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. R. Mancuso in data 19/06/2017 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. R. Negroni in data 27/09/2017

NORMATIVA URBANISTICA

NULLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

il complesso immobiliare di cui è parte il bene è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni/istanze edilizie:
NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
VARIANTE del 13/01/1967 ALLA COSTRUZIONE GIA AUTORIZZATA CON NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
AUT. N. 206/1992
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 N.137 del 07/11/1994
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1180 del 20/12/1996
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1181 del 20/12/1996

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 24/05/2011 N.47

al momento del sopralluogo il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

Nell'edificio è stata rilevata una diversa distribuzione grafica rispetto ai grafici allegati alle C.E. prodotte dall'UTC. Il piano primo risulta essere stato modificato internamente attraverso la realizzazioni di ambienti destinati alla attività di palestra con relativi ambienti spoiatoio. Al momento del sopralluogo era inutilizzato. Queste modifiche non risultano in nessuno dei grafici allegati alle autorizzazioni prodotte dall'UTC del Comune di Ardea al CTU, per quanto riguarda la diversa distribuzione grafica, queste difformità possono essere considerate suddivisioni dell'ambiente e sanate con una CILA in sanatoria per diversa distribuzione grafica e realizzazione di servizi igienici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nulla



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito in un edificio di n.2 piani. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile conduce in una corte dove affaccia l'edificio composto da due livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla corte comune con il subalterno 506, che è posta sul fronte, ma al piano S1 rispetto all'immobile di cui al sub 506, ed alla rampa di accesso, anche perchè l'immobile è in parte interrato.

Il cancello di accesso e la rampa sono in comune con i confinanti sub 505 e 506, mentre la corte sulla insiste l'ingresso al bene è in comune con il subalterno 506.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

come dichiarato nella relazione preliminare dal professionista delegato e depositata in data 27/09/2017 la documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Viale delle Industrie n.2
00040 - Ardea (Rm)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

il bene confina con: sub 506, sub 508, sub 512, strada interna comune, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	350,00 mq	377,00 mq	1	377,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				377,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 21/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00
Dal 18/03/2010 al 21/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,60 Piano T/1/2
Dal 21/04/2010 al 13/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano T/1/2
Dal 21/03/2011 al 23/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano S1/T/1/2
Dal 02/11/2018 al 06/11/2018		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 120.980,00 Piano T/1/2/S1/S2 Graffato 504
Dal 12/03/2024 al 30/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 507 Categoria C2 Cl.4, Cons. 350 Superficie catastale 369 mq Rendita € 1.301,47



		Piano S2
--	--	----------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	26	507		C2	4	350	369 mq	1301,47 €	S2	

Corrispondenza catastale

il ctu al momento del sopralluogo aveva rilevato difformità relativamente alla diversa distribuzione grafica del bene in oggetto, pertanto in fase di prima perizia, aveva dovuto provvedere alla rettifica catastale, fu effettuata la procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica in quanto era stata rilevata la diversa distribuzione grafica degli ambienti interni, questo quando il bene era ancora identificato con il sub 1. Prima del frazionamento che ha prodotto l'attuale subalterno sub 506

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato da soggetti senza titolo

STATO CONSERVATIVO

L'immobile questo risulta in buono stato. Essendo utilizzato gli ambienti si presentavano salubri.



PARTI COMUNI

L'accesso al bene avviene da un ingresso con cancello e rampa carrabile (sub 512) in comune con il sub 506 e con il sub 505. Anche la corte antistante (sub 508) è in comune con il sub 506

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

come da dichiarazione rilasciata dal comune di Ardea al CTU, la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato non è gravata da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta nella documentazione comunale una relazione tecnica che indichi con certezza le caratteristiche costruttive del bene, pertanto si indicheranno solo quelle chiaramente visibili.

strutture verticali: in c.a.

copertura: piana

pareti esterne; grezze

pareti interne: tinteggiate

pavimentazione interna: le pavimentazioni si differenziano nei vari ambienti a seconda delle destinazioni: gres
ceramicato, klinker, industriale, cotto

infissi esterni ed interni: metallo

impianto elettrico, idrico, termico

posti auto: scoperti

altro: ingresso carrabile comune; corte comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava essere occupato senza titolo dalla ASSOCIAZIONE CULTURALE NEVERLAND.

Al CTU non è stato prodotto nessun titolo che ne legittimi l'occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione notarile redatta dal dott. Rocco Mancuso in data 19/06/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. R. Mancuso in data 19/06/2017 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. R. Negroni in data 27/09/2017

NORMATIVA URBANISTICA

NULLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

il complesso immobiliare di cui è parte il bene è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni/istanze edilizie:

NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966

VARIANTE del 13/01/1967 ALLA COSTRUZIONE GIA AUTORIZZATA CON NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966

AUT. N. 206/1992

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 N.137 del 07/11/1994

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1180 del 20/12/1996

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1181 del 20/12/1996

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 24/05/2011 N.47

al momento del sopralluogo il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

Nell'immobile è stata rilevata una diversa distribuzione grafica rispetto ai grafici allegati alle C.E. prodotte dall'UTC. Esso risulta essere stato adattato ai fini dello svolgimento di attività per l'infanzia, ed è attualmente utilizzato da una associazione che vi svolge detta attività commerciale.

Queste modifiche non risultano in nessuno dei grafici allegati alle autorizzazioni prodotte dall'UTC del Comune di Ardea al CTU, pertanto anche in virtù della non conformità della destinazione d'uso di 'magazzino' di detti locali, il sottoscritto ritiene che tali difformità non siano sanabili se non attraverso una richiesta di Permesso di Costruire in quanto il cambio produce una modifica della categoria, e che quindi presuppone una risposta da parte del Comune di Ardea oltre che di tutti gli eventuali enti preposti ai vincoli. Pertanto non potendo il CTU sostituirsi agli organi proposti, si ritiene che sarà necessario o ripristinare lo stato dei luoghi demolendo solo le opere realizzate che rappresentano opere non conformi alla destinazione d'uso, o per quanto riguarda le nuove tramezzature, queste possono essere presentate quali suddivisioni dell'ambiente presentare una pratica che ne sani la nuova distribuzione grafica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



nulla



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1

DESCRIZIONE

L'ingresso avviene da un cancello posto in fondo alla via delle Industrie. Da qui si entra in una piccola corte carrabile dove si trova l'accesso ad un tettoia posta a ridosso dell'edificio.

L'immobile è disposto su 3 livelli in parte a destinazione laboratorio artigianale ed in parte a destinazione magazzino/deposito.

Tutti gli ambienti al momento del sopralluogo erano occupati da materiale da lavoro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

come dichiarato nella relazione preliminare dal professionista delegato e depositata in data 27/09/2017 la documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **.....** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Viale delle Industrie n.2
00040 - Ardea (Rm)

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

- **.....** (Proprietà 1/1)

CONFINI



il bene confina con: sub 502, sub 503, viale delle Industrie, via Laurentina, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	1251,00 mq	1325,00 mq	1	1325,00 mq	3,00 m	PT/1/S1
Totale superficie convenzionale:				1325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1325,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 21/03/2011	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00
Dal 18/03/2010 al 21/04/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,60 Piano T/1/2
Dal 21/04/2010 al 13/07/2010	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano T/1/2
Dal 21/03/2011 al 23/10/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano S1/T/1/2
Dal 02/11/2018 al 06/11/2018	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 501 Categoria D8 Superficie catastale 369 mq Rendita € 120.980,00 Piano T/1/2/S1/S2 Graffato 504
Dal 12/03/2024 al 30/04/2024	ARUBAPEC	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 509 Categoria C3 Cl.2, Cons. 500 Superficie catastale 1361 mq Rendita € 4.080,01 Piano T/1/2



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	26	509		C3	2	500	1361 mq	4080,01 €	T/1/2	

Corrispondenza catastale

alcuni locali che come da documentazione comunale appartenevano al bene in oggetto, al momento del sopralluogo risultavano essere stati annessi all'appartamento confinante sub 502 che non è più oggetto di pignoramento

E' stato effettuato l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dai soggetto esegutato

STATO CONSERVATIVO

Parte del manufatto non è in buone condizioni e la quantità di materiali conservato ed accatastato non permette una quantificazione puntuale delle condizioni.

L'esterno appare non curato da tempo, ed in cattivo stato.

PARTI COMUNI

nulla



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

come da dichiarazione rilqsciata dal comune di Ardea al CTU, la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato non è gravata da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta nella documentazione comunale una relazione tecnica che indichi con certezza le caratteristiche costruttive del bene, pertanto si indicheranno solo quelle chiaramente visibili.

strutture verticali: muratura

copertura: a falde

pareti esterne; parte a cortina e parte in intonaco civile

pareti interne: tinteggiate

pavimentazione interna: le pavimentazioni si differenziano nei vari ambienti a seconda delle destinazioni:

klinker, industriale, moquette

infissi esterni ed interni: in legno

impianto elettrico, idrico, termico

posti auto: scoperti

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta essere utilizzato dalla soc.tà, Soc.tà debitrice

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione notarile redatta dal dott. Rocco Mancuso in data 19/06/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. R. Mancuso in data 19/06/2017 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. R. Negroni in data 27/09/2017



NORMATIVA URBANISTICA

NULLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

il complesso immobiliare di cui è parte il bene è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni/istanze edilizie:
NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
VARIANTE del 13/01/1967 ALLA COSTRUZIONE GIA AUTORIZZATA CON NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966
AUT. N. 206/1992
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 N.137 del 07/11/1994
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1180 del 20/12/1996
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1181 del 20/12/1996

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 24/05/2011 N.47

al momento del sopralluogo il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

E' stato rilevato che una porzione del bene in oggetto, posta al piano terra, è attualmente stata distaccata dal bene e fusa ad una porzione degli immobili confinanti che non sono più oggetto di pignoramento; è stato infatti realizzato l'appartamento identificato con il confinante sub 502.

Il CTU ha provveduto a presentare le rettifiche catastali come richiesto dai quesiti, ma per regolarizzare anche la legittimità urbanistica occorrerà presentare anche una pratica al Comune di Ardea che ne legittimi il gfrazionamento del bene in oggetto e la fusione al subalterno confinante con conseguente modifica delle unità immobiliari coinvolte. Per questa pratica si stabilisce una spesa pari ad € 10.000,00 comprensiva di sanzione, spese tecniche, spese dovute al comune di Ardea e spese vive di redazione pratica. Dette pratiche dovranno essere presentata per tutte le unità immobiliari coinvolte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nulla



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito all'interno della particella di terreno di cui al sub 511, corte comune anche agli edifici a destinazione residenziale di cui ai subalterni 502-503.

Nella corte comune vi è anche una piscina che risulta urbanisticamente legittimata quale vasca per le emergenze antincendio. Al momento del sopralluogo l'immobile era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

come dichiarato nella relazione preliminare dal professionista delegato e depositata in data 27/09/2017 la documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
Viale delle Industrie n.2
00040 - Ardea (Rm)

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

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.** (Proprietà 1/1)

CONFINI



il bene confina con: terreno di cui al sub 511, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	200,00 mq	220,00 mq	1	213,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				213,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 21/03/2011	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00
Dal 18/03/2010 al 21/04/2010	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,60 Piano T/1/2
Dal 21/04/2010 al 13/07/2010	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano T/1/2
Dal 21/03/2011 al 23/10/2018	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 121.206,00 Piano S1/T/1/2
Dal 02/11/2018 al 06/11/2018	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 120.980,00 Piano T/1/2/S1/S2 Graffato 504
Dal 12/03/2024 al 30/04/2024	IMMOBILE	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 26, Sub. 510 Categoria C2 Cl.4, Cons. 200 Rendita € 743,70 Piano S2



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	26	510		C2	4	200		743,7 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dai soggetto esegutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile come detto al momento del sopralluogo era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale. Il bene era in buone condizioni e la zona utilizzata ed arredata con mobili era in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'accesso al bene avviene da un ingresso con cancello carrabile e cancello pedonale siti al civico n.4 di via delle industrie, in comune con i subalterni 502 e 503; il bene è all'interno di una corte (sub 511) in comune con i subalterni 502 e 503.

Vi è anche un cancello carrabile secondario s.n.c. posto sulla via delle industrie prima di quelli posti al civico n.2, che immette nella corte comune.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

come da dichiarazione rilqasciata dal comune di Ardea al CTU, la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato non è gravata da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta nella documentazione comunale una relazione tecnica che indichi con certezza le caratteristiche costruttive del bene, pertanto si indicheranno solo quelle chiaramente visibili.

strutture verticali: in c.a.
copertura: piana
pareti esterne; parte a cortina e parte tinteggiate
pareti interne: tinteggiate
pavimentazione interna: gres ceramicato, cotto
infissi esterni ed interni: legno
impianto elettrico, idrico, termico
posti auto: scoperti

altro: ingresso carrabile comune; corte comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta essere utilizzato dalla soc.tà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Soc.tà debitrice

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda certificazione notarile redatta dal dott. Rocco Mancuso in data 19/06/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. R. Mancuso in data 19/06/2017 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. R. Negroni in data 27/09/2017



NORMATIVA URBANISTICA

NULLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

il complesso immobiliare di cui è parte il bene è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni/istanze edilizie:

NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966

VARIANTE del 13/01/1967 ALLA COSTRUZIONE GIA AUTORIZZATA CON NULLA OSTA PER LAVORI EDILI del 29/09/1966

AUT. N. 206/1992

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 N.137 del 07/11/1994

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1180 del 20/12/1996

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.724/1994 N.1181 del 20/12/1996

CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 24/05/2011 N.47

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nulla



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

il complesso formerà n.5 lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T
Trattasi di fabbricato destinato ad attività commerciale/artigianale. l'ingresso principale del bene si trova al civico n.2 di via delle Industrie incrocio Via Laurentina. L'immobile affaccia in parte direttamente su strada ed in parte su corte interna. Un secondo cancello carrabile si trova infatti direttamente sulla via Laurentina e conduce nella zona retrostante dell'edificio. L'ingresso di via delle industrie n.2 conduce in un piazzale antistante l'ingresso principale dove vi è anche un parcheggio; qui, sotto una tettoia vi è l'accesso alla zona commerciale, ed immette in un piano destinato ad esposizione/vendita in quanto il bene era adibito a mobilificio. L'immobile è disposto su tre livelli, il primo come detto (piano terra rispetto alla strada) dove si trovano l'esposizione e gli uffici commerciali; un secondo livello (S1) adibito ad uffici; un livello S2 adibito in parte ad esposizione ed in parte a magazzino. I locali sono suddivisi internamente da pareti attrezzate che permettono la creazione di singoli ambienti per l'esposizione dei mobili. Uscendo dal magazzino posto al piano S2, oppure percorrendo esternamente la rampa carrabile con ingresso dal cancello sulla via Laurentina, e che costeggia l'edificio, si raggiunge il retro del fabbricato. La rampa è comune ad altri immobili siti nella zona retrostante. Un terzo cancello secondario, è posto sulla via delle industrie, e conduce alla parte di corte esclusiva del bene in oggetto antistante il piano S2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 505, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 2.682.900,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T	2981,00 mq	900,00 €/mq	€ 2.682.900,00	100,00%	€ 2.682.900,00



Valore di stima:	€ 2.682.900,00
------------------	----------------

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1

Trattasi di immobile a destinazione magazzino posto al piano primo di un edificio di n.2 piani di cui uno seminterrato. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile (comune) che conduce in una corte comune ai due immobili del fabbricato, su cui affaccia l'edificio composto dai due suddetti livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla rampa di accesso, ed al primo piano rispetto alla corte comune con il subalterno 507 (piano T/S1), che è posto sul fronte. L'immobile in oggetto è composto da due ampi ambienti e da due ambienti attualmente attrezzati come spogliatoi con bagno; al momento del sopralluogo non era occupato da cose o persone ed era inutilizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 506, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 245.050,00

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.

La cifra staggita a mq è stata scomputata consideranno l'incidenza della spesa necessaria per la messa in pristino e per la regolarizzazione dello stato attuale presso il Comune di Ardea la cui spesa viene calcolata a corpo in € 6.000,00 comprensive della sanzione pecuniaria, onorario del tecnico e spese vive

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1	377,00 mq	650,00 €/mq	€ 245.050,00	100,00%	€ 245.050,00
				Valore di stima:	€ 245.050,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1

Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito in un edificio di n.2 piani. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile conduce in una corte dove



affaccia l'edificio composto da due livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla corte comune con il subalterno 506, che è posta sul fronte, ma al piano S1 rispetto all'immobile di cui al sub 506, ed alla rampa di accesso, anche perchè l'immobile è in parte interrato. Il cancello di accesso e la rampa sono in comune con i confinanti sub 505 e 506, mentre la corte sulla insiste l'ingresso al bene è in comune con il subalterno 506.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 507, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 245.050,00

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.

La cifra staggita a mq è stata scomputata consideranno l'incidenza della spesa necessaria per la legittimazione dello stato dei luoghi presso il Comune di Ardea che viene calcolata a corpo in € 6.000,00 comprensiva della sanzione pecuniaria, onorario del tecnico e spese vive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1	377,00 mq	650,00 €/mq	€ 245.050,00	100,00%	€ 245.050,00
				Valore di stima:	€ 245.050,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1
L'ingresso avviene da un cancello posto in fondo alla via delle Industrie. Da qui si entra in una piccola corte carrabile dove si trova l'accesso ad un tettoia posta a ridosso dell'edificio. L'immobile è disposto su 3 livelli in parte a destinazione laboratorio artigianale ed in parte a destinazione magazzino/deposito. Tutti gli ambienti al momento del sopralluogo erano occupati da materiale da lavoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 509, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 993.750,00

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. La cifra staggita a mq è stata calcolata consideranno l'incidenza della spesa necessaria per la messa in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione dello stato attuale presso il Comune di Ardea

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1	1325,00 mq	750,00 €/mq	€ 993.750,00	100,00%	€ 993.750,00
				Valore di stima:	€ 993.750,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1

Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito all'interno della particella di terreno di cui al sub 511, corte comune anche agli edifici a destinazione residenziale di cui ai subalterni 502-503. Nella corte comune vi è anche una piscina che risulta urbanisticamente legittimata quale vasca per le emergenze antincendio. Al momento del sopralluogo l'immobile era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 510, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 159.750,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1	213,00 mq	750,00 €/mq	€ 159.750,00	100,00%	€ 159.750,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni sono il risultato di un frazionamento di un complesso immobiliare composto da n.3 edifici disposti su più livelli aventi accesso principale dal civico n.2 della via delle Industrie.

Il frazionamento ha generato n. 5 lotti di cui sito all'interno di una corte in comune con i subalterni attualmente esclusi dal pignoramento.

E' stata presentata istanza per variazione della toponomastica relativamente agli immobili di cui ai SUB 508 (corte comune ai sub 506-507) e sub 510 (lotto 4) e sub 511 (corte comune ai sub 510-502-503) in quanto successivamente al frazionamento i beni dei lotti hanno quale accesso, ingressi indipendenti diversi. Le visure saranno depositate tempestivamente nel momento in cui l'Agenzia del territorio riceverà la richiesta.

Il lotto n.4 (sub 509) allo stato di fatto, risulta essere stato privato di alcuni ambienti che sono stati trasformati in abitazione e sono stati catastalmente distinti da un'altro subalterno. Ma questa situazione non risulta essere legittimata dal punto di vista urbanistico.

Il lotto n.5 è costituito da un locale a destinazione cantina , e come segnalato, si trova all'interno della corte in comune con proprietà non oggetto di pignoramento.

NON SONO STATE INSERITE LE FOTO DEGLI INTERNI PER MOTIVI DI PRIVACY

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 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visure storiche catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa



- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria n 1180/96
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. in Sanatoria 1181/96
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici C.E. in sanatoria n.1180/96
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici C.E. in sanatoria n.1181/96
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n.2735/85
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - grafici aut. ed. n.206/92
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici C.E. in sanatoria n.137/94
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria n. 137/1994
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - proc 350_2017-C.E. 1181-96
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - proc 350_2017-C_E_attivita edilizia 264-66
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - proc 350_2017-Atto compravendita 11-09-1967
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia giurata all CE SANAT 137 proc 350-17
- ✓ N° 16 Altri allegati - RILIEVO DEL CTU
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 3
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 5



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T
Trattasi di fabbricato destinato ad attività commerciale/artigianale. l'ingresso principale del bene si trova al civico n.2 di via delle Industrie incrocio Via Laurentina. L'immobile affaccia in parte direttamente su strada ed in parte su corte interna. Un secondo cancello carrabile si trova infatti direttamente sulla via Laurentina e conduce nella zona retrostante dell'edificio. L'ingresso di via delle industrie n.2 conduce in un piazzale antistante l'ingresso principale dove vi è anche un parcheggio; qui, sotto una tettoia vi è l'accesso alla zona commerciale, ed immette in un piano destinato ad esposizione/vendita in quanto il bene era adibito a mobilificio. L'immobile è disposto su tre livelli, il primo come detto (piano terra rispetto alla strada) dove si trovano l'esposizione e gli uffici commerciali; un secondo livello (S1) adibito ad uffici; un livello S2 adibito in parte ad esposizione ed in parte a magazzino. I locali sono suddivisi internamente da pareti attrezzate che permettono la creazione di singoli ambienti per l'esposizione dei mobili. Uscendo dal magazzino posto al piano S2, oppure percorrendo esternamente la rampa carrabile con ingresso dal cancello sulla via Laurentina, e che costeggia l'edificio, si raggiunge il retro del fabbricato. La rampa è comune ad altri immobili siti nella zona retrostante. Un terzo cancello secondario, è posto sulla via delle industrie, e conduce alla parte di corte esclusiva del bene in oggetto antistante il piano S2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 505, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NULLA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1
Trattasi di immobile a destinazione magazzino posto al piano primo di un edificio di n.2 piani di cui uno seminterrato. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile (comune) che conduce in una corte comune ai due immobili del fabbricato, su cui affaccia l'edificio composto dai due suddetti livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla rampa di accesso, ed al primo piano rispetto alla corte in comune con il subalterno 507 (piano T/S1), che è posto sul fronte. L'immobile in oggetto è composto da due ampi ambienti e da due ambienti attualmente attrezzati come spogliatoi con bagno; al momento del sopralluogo non era occupato da cose o persone ed era inutilizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 506, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NULLA

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1
Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito in un edificio di n.2 piani. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile conduce in una corte dove affaccia l'edificio composto da due livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla corte comune con il subalterno 506, che è posta sul fronte, ma al piano S1 rispetto all'immobile di cui al sub 506, ed alla rampa di accesso, anche perchè l'immobile è in parte interrato. Il cancello di accesso e la rampa sono in comune con i confinanti sub 505 e 506, mentre la corte sulla insiste l'ingresso al bene è in comune con il subalterno 506.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 507, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NULLA

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1
L'ingresso avviene da un cancello posto in fondo alla via delle Industrie. Da qui si entra in una piccola corte carrabile dove si trova l'accesso ad un tettoia posta a ridosso dell'edificio. L'immobile è disposto su 3 livelli in parte a destinazione laboratorio artigianale ed in parte a destinazione magazzino/deposito. Tutti gli ambienti al momento del sopralluogo erano occupati da materiale da lavoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 509, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NULLA

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1
Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito all'interno della particella di terreno di cui al sub 511, corte comune anche agli edifici a destinazione residenziale di cui ai subalterni 502-503. Nella corte comune vi è anche una piscina che risulta urbanisticamente legittimata quale vasca per le emergenze antincendio. Al momento del sopralluogo l'immobile era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 510, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NULLA



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 505, Categoria D8	Superficie	2981,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottime condizioni e ben rifinito.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato destinato ad attività commerciale/artigianale. l'ingresso principale del bene si trova al civico n.2 di via delle Industrie incrocio Via Laurentina. L'immobile affaccia in parte direttamente su strada ed in parte su corte interna. Un secondo cancello carrabile si trova infatti direttamente sulla via Laurentina e conduce nella zona retrostante dell'edificio. L'ingresso di via delle industrie n.2 conduce in un piazzale antistante l'ingresso principale dove vi è anche un parcheggio; qui, sotto una tettoia vi è l'accesso alla zona commerciale, ed immette in un piano destinato ad esposizione/vendita in quanto il bene era adibito a mobilificio. L'immobile è disposto su tre livelli, il primo come detto (piano terra rispetto alla strada) dove si trovano l'esposizione e gli uffici commerciali; un secondo livello (S1) adibito ad uffici; un livello S2 adibito in parte ad esposizione ed in parte a magazzino. I locali sono suddivisi internamente da pareti attrezzate che permettono la creazione di singoli ambienti per l'esposizione dei mobili. Uscendo dal magazzino posto al piano S2, oppure percorrendo esternamente la rampa carrabile con ingresso dal cancello sulla via Laurentina, e che costeggia l'edificio, si raggiunge il retro del fabbricato. La rampa è comune ad altri immobili siti nella zona retrostante. Un terzo cancello secondario, è posto sulla via delle industrie, e conduce alla parte di corte esclusiva del bene in oggetto antistante il piano S2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta essere utilizzato dalla Soc.tà debitrice		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 506, Categoria C2	Superficie	377,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'interno è in buone condizioni. L'aspetto esteriore è allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione magazzino posto al piano primo di un edificio di n.2 piani di cui uno seminterrato. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile (comune) che conduce in una corte comune ai due immobili del fabbricato, su cui affaccia l'edificio composto dai due suddetti livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla rampa di accesso, ed al primo piano rispetto alla corte in comune con il subalterno 507 (piano T/S1), che è posto sul fronte. L'immobile in oggetto è composto da due ampi ambienti e da due ambienti attualmente attrezzati come spogliatoi con bagno; al momento del sopralluogo		



	non era occupato dal cose o persone ed era inutilizzato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Al mpomento del sopralluogo l'immobile risultava essere inutilizzato.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Laurentina snc, piano S2-S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 507, Categoria C2	Superficie	377,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile questo risulta in buono stato. Essendo utilizzato gli ambienti si presentavano salubri.		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito in un edificio di n.2 piani. L'ingresso avviene da un cancello carrabile sito sulla via Laurentina. Da qui una rampa carrabile conduce in una corte dove affaccia l'edificio composto da due livelli. Essendo la rampa molto scoscesa, l'immobile oggetto del lotto è sito al piano terra rispetto alla corte comune con il subalterno 506, che è posta sul fronte, ma al piano S1 rispetto all'immobile di cui al sub 506, ed alla rampa di accesso, anche perchè l'immobile è in parte interrato. Il cancello di accesso e la rampa sono in comune con i confinanti sub 505 e 506, mentre la corte sulla insiste l'ingresso al bene è in comune con il subalterno 506.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.2, piano S2-S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 509, Categoria C3	Superficie	1325,00 mq
Stato conservativo:	Parte del manufatto non è in buone condizioni e la quantità di materiali conservato ed accatastato non permette una quantificazione puntuale delle condizioni. L'esterno appare non curato da tempo, ed in cattivo stato.		
Descrizione:	L'ingresso avviene da un cancello posto in fondo alla via delle Industrie. Da qui si entra in una piccola corte carrabile dove si trova l'accesso ad un tettoia posta a ridosso dell'edificio. L'immobile è disposto su 3 livelli in parte a destinazione laboratorio artigianale ed in parte a destinazione magazzino/deposito. Tutti gli ambienti al momento del sopralluogo erano occupati da materiale da lavoro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta essere utilizzato dalla Soc.tà debitrice		



LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale delle Industrie n.4, piano S2-S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 26, Sub. 510, Categoria C2	Superficie	213,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile come detto al momento del sopralluogo era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale. Il bene era in buone condizioni e la zona utilizzata ed arredata con mobilio era in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione magazzino sito all'interno della particella di terreno di cui al sub 511, corte comune anche agli edifici a destinazione residenziale di cui ai subalterni 502-503. Nella corte comune vi è anche una piscina che risulta urbanisticamente legittimata quale vasca per le emergenze antincendio. Al momento del sopralluogo l'immobile era in parte destinato a magazzino ed in parte arredato ed utilizzato come residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta essere utilizzato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , Soc.tà debitrice		

