

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 542/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



## 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
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 542/2018 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17



## INCARICO

---

In data 16/01/2019, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio ----, scala -----, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine: 41°36'26" N Longitudine: 12°32'29" E )

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è l'appartamento sito in Ardea, località "Banditella Alta", in via dei Mirabilis n. 8 interno 1, posto al piano terra (rialzato), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere con ripostiglio. Questa è la divisione che risulta sulla planimetria catastale ma al momento del sopralluogo la distribuzione interna è risultata diversa poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono state date in uso gratuito ad un familiare. A tal d'uopo ed è stata realizzata una divisione formale tramite un tramezzo e senza apportare variazioni essenziali all'immobile, sono state create due unità immobiliari distinte, fermo restando che lo stesso è ancora un'unica proprietà e per intero è intestata ai sigg. ri eseguiti. In seguito a queste modifiche l'attuale distribuzione dell'immobile è : il vano scala di accesso, ingresso/soggiorno; angolo cottura; bagno; due camere e due balconi a livello.

Ardea è un territorio situato tra il mar Tirreno e le pendici dei Castelli Romani in Provincia di Roma posto a trenta km a sud dalla capitale. Zona archeologica i cui reperti ritrovati sono a testimoniare l'importanza che Ardea e tutto il suo territorio aveva nell'antichità. Essa confina con Anzio ed Aprilia la sua arteria principale di collegamento è la via Ardeatina. La "Banditella Alta", quartiere ora residenziale la cui area era un tempo bandita a causa di uno sviluppo edilizio di case sparse disordinato, ora recuperate con interventi adottati ai fini di una migliore pianificazione urbanistica. E' ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi che si raggiungono facilmente con i mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio ----, scala -----, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

La documentazione risulta completa come si evince dalla relazione presentata dall'Avvocato Damiano Mereta.

## TITOLARITÀ

---

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



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



## CONFINI

---

L'immobile confina con via dei Mirabilis, con il sub/1, con proprietà ■■■■■, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,32 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	0,00 m	T/Rialzato
Balcone scoperto	22,40 mq	22,40 mq	0,30	6,72 mq	0,00 m	T/Rialzato
Totale superficie convenzionale:				145,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	145,72 mq	
---------------------------------------	-----------	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 19/05/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 49, Part. 861, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 142m2 - totale aree scoperte mq 135 mq Rendita € 604,25 Piano T
Dal 19/05/2000 al 23/03/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 49, Part. 861, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5VANI Superficie catastale 142m2 - totale aree scoperte mq 135 mq Rendita € 604,25 Piano T

L'area di enti urbani e promiscui distinta in catasto terreni del Comune di Ardea alla partita 1 foglio 861, ha una superficie di are 4.69; dati derivanti dalla variazione catastale del 09/01/1971 in atti dal 28/03/2018 DPR N.13; proveniente dal Comune di Pomezia alla partita G811, trasferito al Comune di Ardea M213 (N7/2108). La già area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto terreni del Comune di Pomezia alla partita 1, foglio 49 particella 861 di are 4.69, deriva dalla particella 1062 di are 42.88 della originaria consistenza di are 27.88, già particella 364 di are 29.00, già particella 21 di Ha 34.58.90. La particella 1062 comprende la particella 485 di are 15.00, già particella 40 di HA 2.63.50.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	49	861	2		A3	3	6,5VANI	142mq,totale aree scoperte mq135 mq	604,25 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si precisa che la planimetria catastale non corrisponde all'esatto stato dei luoghi relativamente alla diversa distribuzione interna. E' necessaria una variazione DOCFA previa presentazione della C.I.L.A all'ufficio tecnico del Comune di ARDEA RM.

### **PRECISAZIONI**

Al momento del sopralluogo internamente la distribuzione dell'immobile oggetto di perizia è risultata diversa rispetto alla planimetria catastale poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono al momento utilizzate ad "uso gratuito" bonariamente formalizzato con una carta privata, da un familiare degli esecutati. La divisione è stata effettuata da un tramezzo, creando due unità immobiliari distinte fermo restando che la proprietà risulta unica e per intero ancora intestata ai sigg.ri esecutati come si evince dalla documentazione agli atti e dalla descrizione dell'atto di pignoramento nonché dall'atto di compravendita e mutuo.

L'attuale distribuzione dell'immobile pertanto è :vano scala di accesso, ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere con due balconi annessi.

E' necessaria una variazione catastale per diversa distribuzione interna tramite DOCFA previa CILA da presentare al Comune di Ardea Rm. Non c'è alcuna autorizzazione edilizia riguardante la formale divisione.

### **PATTI**

Relativamente alle due stanze e al vano ripostiglio, parte dell'immobile diviso da una parete esiste un accordo bonario di usufrutto ed utilizzo dei vani in questione non registrato a favore di un familiare dell'esecutato [REDACTED] e precisamente a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato contiguo composto di due unità immobiliari ricadenti su due particelle diverse. Esso è identificato con il sub/2 interno 1 ricadente sulla particella 861. E' stato costruito con struttura in conglomerato cementizio armato e muratura portante, la



struttura di fondazione è a graticcio di travi continue, le travi principali sono a spessore di solaio e sono di diverse dimensioni; i solai come quello di copertura è in latero cemento. Il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato: Il suo stato di conservazione al momento del sopralluogo è sembrato discretamente mantenuto. Non sono stati rilevati nè difetti, né lesioni evidenti.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha corte in comune con il sub/2 particella 862; l'utilizzo dell'acqua del pozzo in comune con altri 9 utenti; la fossa biologica in comune con l'interno 2 e il bombolone del gas GPL.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili distinti in catasto in comune di Ardea al vocabolo BANDITELLA e precisamente al foglio 49 particella 364 (già 21/ad) e particella 485 (già 40/1), sono pervenuti dal Comune di Ardea con il decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Roma del 20/12/1979, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 al n. 25979 registro generale e n.20998rg particolare del 23/10/1908, con il quale veniva approvata la legittimazione delle occupazioni abusive di terre di uso civico per complessivi ha 56.30.48.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato contiguo composto di due unità immobiliari ricadenti su due particelle diverse. Esso è identificato con il sub/2 interno 1 ricadente sulla particella 861. E' stato costruito con struttura in conglomerato cementizio armato e muratura portante, la struttura di fondazione è a graticcio di travi continue, le travi principali sono a spessore di solaio e sono di diverse dimensioni; i solai come quello di copertura è in latero cemento. Il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato: Il suo stato di conservazione al momento del sopralluogo è sembrato discretamente mantenuto. Non sono stati rilevati nè difetti, né lesioni evidenti tali da far pensare ad un immediato intervento di restauro e/o altro. Internamente ha il pavimento in monocottura e tinta alle pareti, il bagno è maiolicato per h 2.10. Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, quelli interni sono in legno tamburato. E' dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo a GPL, non sono state reperite dichiarazioni di conformità. E' dotato di fossa biologica e pozzo per l'acqua. Non sono stati evidenziati in corso di sopralluogo segni di gravi lesioni sia strutturali che dovuti ad infiltrazioni e/o altro. Lo stato di manutenzione generale è risultato discreto, è necessaria un'opera di manutenzione ordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'esecutato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1979 al 27/12/1980		<b>DECRETO DI LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CLAUDIO DE VIVO	23/10/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2		25979	20998
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/05/1985 al 19/05/2000		<b>affrancazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Claudio de Vivo	24/01/1986				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DI ROMA 2				3468	2748
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/2000 al 19/05/2000				<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		OLIVA ANTONIO	15/05/2000	11276	6452
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ROMA 2	13/10/2013	35708	25680
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 19/05/2000 al 27/03/2019		<b>COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		ANTONIO OLIVA	19/05/2000	11276
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		CONSERVATORIA RM 2	23/05/2000	20672
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria Rm 2 aggiornate al 21/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 14/09/2000  
Reg. gen. 35506 - Reg. part. 8083  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 40.000,00  
Rogante: NOTAIO OLIVA ANTONIO

- **IPOTECA LEGALE** derivante da [REDACTED]  
Iscritto a CONSERVATORIA ROMA 2 il 23/04/2010  
Reg. gen. 25910 - Reg. part. 6023  
Quota: 1/2  
Importo: € 48.273,70  
Data: 09/04/2010  
N° repertorio: 111663/97

### **Trascrizioni**

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CONSERVATORIA RM 2 il 27/11/2018  
Reg. gen. 56163 - Reg. part. 38954  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui insiste l'immobile fa parte delle aree soggette a Piano particolareggiato di ""Banditella Alta"" - Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n°73/2009, "Piano Particolareggiato di recupero ai sensi della Legge Regione Lazio n. 28/80 come modificata dalla legge regionale n. 76/85, della zona C4 del vigente Piano regolatore generale denominata Banditella Alta. E precisamente zona C -sottozona C/4; area per insediamenti di cui alla legge 167/167 per una cubatura pari alla metà dell'intero costruito; gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo:IF =0,40 mc/mq; IF =0,60 mc/mq; Hmax9;

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967, in data 28/03/1986 con protocollo n. 0241742308, pratica edilizia n.9159 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi del Titolo V articolo 31 della Legge 47/85 relativa all'edificio destinato a civile abitazione, sito in località Banditella Alta via dei Mirabilis 8. Tutt'oggi per tale immobile non è ancora stato rilasciato il titolo definitivo della concessione in sanatoria; dall' accesso agli atti è stato riscontrato che per ritirarla occorre integrare la documentazione richiesta come si evince dagli allegati (4) alla presente; si precisa inoltre che non vi sono elementi ostativi al rilascio della stessa come dichiarato dal responsabile delle procedure edilizie in sanatoria del Comune di Ardea.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio ----, scala -----, interno 1, piano Terra

L'immobile oggetto di stima è l'appartamento sito in Ardea, località "Banditella Alta", in via dei Mirabilis n. 8 interno 1, posto al piano terra (rialzato), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere con ripostiglio. Questa è la divisione che risulta sulla planimetria catastale ma al momento del sopralluogo la distribuzione interna è risultata diversa poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono state date in uso gratuito ad un familiare. A tal d'uopo ed è stata realizzata una divisione formale tramite un tramezzo e senza apportare variazioni essenziali all'immobile, sono state create due unità immobiliari distinte, fermo restando che lo stesso è ancora un'unica proprietà e per intero è intestata ai sigg. ri eseguiti. In seguito a queste modifiche l'attuale distribuzione dell'immobile è : il vano scala di accesso, ingresso/soggiorno; angolo cottura; bagno; due camere e due balconi a livello. Ardea è un territorio situato tra il mar Tirreno e le pendici dei Castelli Romani in Provincia di Roma posto a trenta km a sud dalla capitale. Zona archeologica i cui reperti ritrovati sono a testimoniare l'importanza che Ardea e tutto il suo territorio aveva nell'antichità. Essa confina con Anzio ed Aprilia la sua arteria principale di collegamento è la via Ardeatina. La "Banditella Alta", quartiere ora residenziale la cui area era un tempo bandita a causa di uno sviluppo edilizio di case sparse disordinato, ora recuperate con interventi adottati ai fini di una migliore pianificazione urbanistica. E' ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi che si raggiungono facilmente con i mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 158.100,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto.

Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore (€/m<sup>2</sup>)

Valore minimo OMI (2° semestre 2018) € 1.150,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2018) € 1.600,00

Valore medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>) € 1.350,00

Valore medio unitario stimato (€/m<sup>2</sup>) € 1.250,00

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K

Valore normale unitario OMI = € 1.375,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,90

Valore corretto OMI = € 1.237,50

Valore OMI = € 179.440,00

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r=Rm+SI+SD$$



Ne deriva un tasso r pari a 3,50

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 4.500

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione= (€ 4.500,00/3,50) x 100= € 128.571,42

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione

Note

Valore Valore OMI	€179.440,00	
Valore medio di mercato = € 1.250,00 x 0,95 x 145,00 m <sup>2</sup>		€172.187,50
Valore per confronto diretto = € 1.350,00 x 0,95 x 145,00 m <sup>2</sup>		€128.571,00
Valore per capitalizzazione = (€ 6.000,00 / 3,50) x 100		€171.428,57
Valore stimato(= €179.440,00 + €172.187,50 + €128.571,00+ €171.428,00)/4		€ 162.914,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): €162.900,00

A detrarre i costi presunti relativi al ritiro della concessione edilizia in sanatoria CILA E DOCFA che corrispondono ad € 5.000,00;

#### SIDICHIARA

IL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E' PARI AD €162.900,00 ARROTONDATO

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a €158.100,00(diconsi euro CENTOCINQUATOTTOCENTO). VALORE DEFINITIVO PARI AD € 158.100,00 ARROTONDATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio - ---, scala ----, interno 1, piano Terra	145,72 mq	1.084,95 €/mq	€ 158.098,91	100,00%	€ 158.100,00
Valore di stima:					€ 158.100,00



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.

Genzano di Roma, li 03/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Maria Teresa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - relazione preliminare avvocato DAMIANO MERETA (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - N. REP 11276/2000 (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - DOMANDA DI SANATORIA N 0241742308/1986 (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RICEVUTE PAGAMENTO OBLAZIONE (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ISTRUTTORIA COMUNE DI ARDEA (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA AD INTEGRAZIONE PER IL RILASCIO DEFINITIVO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG E NTA (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICHIESTA SALDO OBLAZIONE (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 9 Estratti di mappa (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - TIPO MAPPALE (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - COPIA RICEVUTA RACCOMANDATA
- ✓ N° 14 Google maps (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - RICEVUTE DI AVVENUTA SPEDIZIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ricevute postali (Aggiornamento al 03/06/2019)



- ✓ N° 17 Altri allegati - google maps foto (Aggiornamento al 03/06/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - nomina
- ✓ Altri allegati - giuramento



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio ----, scala -----, interno 1, piano Terra

L'immobile oggetto di stima è l'appartamento sito in Ardea, località "Banditella Alta", in via dei Mirabilis n. 8 interno 1, posto al piano terra (rialzato), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere con ripostiglio. Questa è la divisione che risulta sulla planimetria catastale ma al momento del sopralluogo la distribuzione interna è risultata diversa poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono state date in uso gratuito ad un familiare. A tal d'uopo ed è stata realizzata una divisione formale tramite un tramezzo e senza apportare variazioni essenziali all'immobile, sono state create due unità immobiliari distinte, fermo restando che lo stesso è ancora un'unica proprietà e per intero è intestata ai sigg. ri eseguiti. In seguito a queste modifiche l'attuale distribuzione dell'immobile è : il vano scala di accesso, ingresso/soggiorno; angolo cottura; bagno; due camere e due balconi a livello. Ardea è un territorio situato tra il mar Tirreno e le pendici dei Castelli Romani in Provincia di Roma posto a trenta km a sud dalla capitale. Zona archeologica i cui reperti ritrovati sono a testimoniare l'importanza che Ardea e tutto il suo territorio aveva nell'antichità. Essa confina con Anzio ed Aprilia la sua arteria principale di collegamento è la via Ardeatina. La "Banditella Alta", quartiere ora residenziale la cui area era un tempo bandita a causa di uno sviluppo edilizio di case sparse disordinato, ora recuperate con interventi adottati ai fini di una migliore pianificazione urbanistica. E' ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi che si raggiungono facilmente con i mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile fa parte delle aree soggette a Piano particolareggiato di ""Banditella Alta"" - Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n°73/2009, "Piano Particolareggiato di recupero ai sensi della Legge Regione Lazio n. 28/80 come modificata dalla legge regionale n. 76/85, della zona C4 del vigente Piano regolatore generale denominata Banditella Alta. E precisamente zona C -sottozona C/4; area per insediamenti di cui alla legge 167/167 per una cubatura pari alla metà dell'intero costruito; gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo: IF =0,40 mc/mq ; IF =0,60 mc/mq; Hmax9;



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 542/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Dei Mirabilis 8, edificio ----, scala -----, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	145,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato contiguo composto di due unità immobiliari ricadenti su due particelle diverse. Esso è identificato con il sub/2 interno 1 ricadente sulla particella 861. E' stato costruito con struttura in conglomerato cementizio armato e muratura portante, la struttura di fondazione è a graticcio di travi continue, le travi principali sono a spessore di solaio e sono di diverse dimensioni; i solai come quello di copertura è in latero cemento. Il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato: Il suo stato di conservazione al momento del sopralluogo è sembrato discretamente mantenuto. Non sono stati rilevati nè difetti, né lesioni evidenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è l'appartamento sito in Ardea, località "Banditella Alta", in via dei Mirabilis n. 8 interno 1, posto al piano terra (rialzato), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere con ripostiglio. Questa è la divisione che risulta sulla planimetria catastale ma al momento del sopralluogo la distribuzione interna è risultata diversa poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono state date in uso gratuito ad un familiare. A tal d'uopo ed è stata realizzata una divisione formale tramite un tramezzo e senza apportare variazioni essenziali all'immobile, sono state create due unità immobiliari distinte, fermo restando che lo stesso è ancora un'unica proprietà e per intero è intestata ai sigg. ri eseguiti. In seguito a queste modifiche l'attuale distribuzione dell'immobile è : il vano scala di accesso, ingresso/soggiorno; angolo cottura; bagno; due camere e due balconi a livello. Ardea è un territorio situato tra il mar Tirreno e le pendici dei Castelli Romani in Provincia di Roma posto a trenta km a sud dalla capitale. Zona archeologica i cui reperti ritrovati sono a testimoniare l'importanza che Ardea e tutto il suo territorio aveva nell'antichità. Essa confina con Anzio ed Aprilia la sua arteria principale di collegamento è la via Ardeatina. La "Banditella Alta", quartiere ora residenziale la cui area era un tempo bandita a causa di uno sviluppo edilizio di case sparse disordinato, ora recuperate con interventi adottati ai fini di una migliore pianificazione urbanistica. E' ben collegata alle infrastrutture ed ai servizi che si raggiungono facilmente con i mezzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].		

