

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione Immobiliare n° 437/00

promossa da:

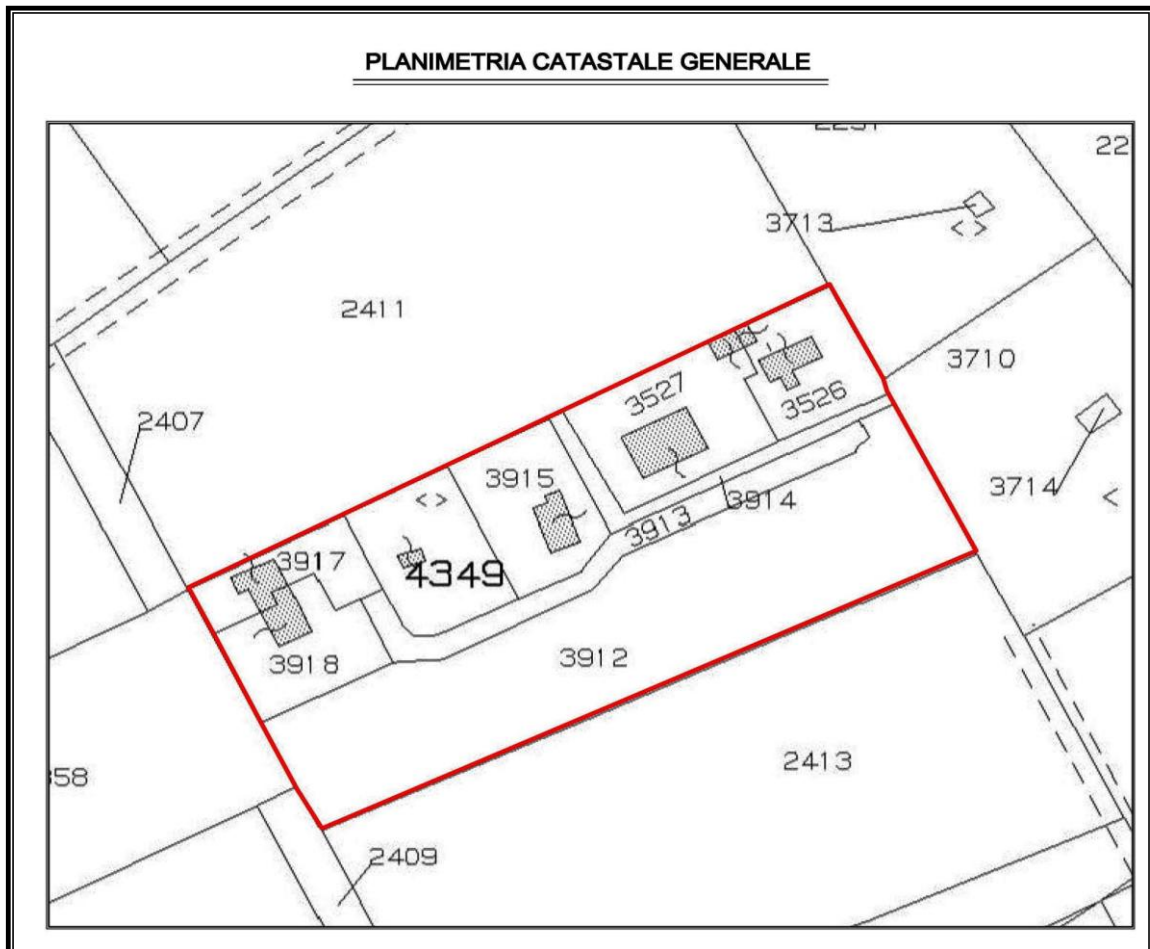
“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“AVAR SRL - XX - XX”

G.E. Dott. RICCARDO AUDINO

=====



Con provvedimento dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare di cui in epigrafe, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto con studio in Velletri, Via U. Mattoccia n. 38 era nominato "Esperto" nell'Esecuzione di cui all'intestazione.

All'Udienza del giorno 13/11/2012 il sottoscritto prestava giuramento di rito nelle mani dell'ill.mo sig. Giudice e dallo stesso gli erano formulati i seguenti **QUESITI**:

provveda l'Esperto a:

- 1) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 3) procedere ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità Immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile: in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della L 28 febbraio 1985, n. 47;

6) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio - Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

8) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

13) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi, dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

14) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

15) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

- 16)** allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 17)** allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 18)** segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19)** provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 20)** estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

CAP. 1- PREMESSA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dall'esame della documentazione allegata agli atti esecutivi, e precisamente:

- atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione;
- istanza di vendita depositata il 07/12/2000;
- Certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Margherita Millozza di Roma depositato 01/06/2001;
- Relazione di verifica della documentazione ipocatastale redatta dall'Avv. Renato Mammucari di Velletri depositata il 22/04/2009 il quale attesta che gli immobili pignorati sono siti in Ardea (RM), via degli Ippocastani n.4 e più precisamente:
 - Abitazione al piano terra e primo con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 10,5;

- locale cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 5, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 111;
- locale garage, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 6, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 53;
- lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio 55, particella 3526, qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 778;
- lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio 55, particella 3527, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 1.269;
- lotto di terreno, distinto al N.C.T. al foglio 55, particella 2412, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 9.553.

INTERVENUTI

Dall'esame del fascicolo esecutivo, al momento del ritiro di copie della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, risultano i seguenti creditori intervenuti:

- Banca di Roma;
- Capitalia s.p.a.;
- Banca Popolare del Lazio;
- Trevi Finance 3.

CAP. 1. 2 - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Accertato quali siano gli immobili pignorati, il sottoscritto accedeva dapprima presso l'U.T.E. di Roma per reperimento planimetrie catastali e visure degli immobili, e quindi presso l'Ufficio Tecnico comunale per ricerca dei dati urbanistici relativi agli immobili pignorati.

Successivamente previo l'invio di n.2 telegrammi dall'Ufficio Postale di Velletri in data 31/07/2013 (vedi copia allegata), che fissava il sopralluogo per il giorno 07/08/2013 alle ore 17,00, venivo contattato dal signor Xx /esecutato), che mi chiedeva di poter spostare tale sopralluogo per il giorno venerdì 10/09/2013 alle ore 11.00.

In tale data, come accordi presi mi recavo quindi presso gli immobili oggetto di pignoramento alle ore 11,00 e alla presenza del signor Xx (esecutato), effettuavo il sopralluogo: si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili

pignorati; se ne valutavano le caratteristiche costruttive e di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. G.E.

Una volta tornato in studio ed esaminato gli allegati presenti in atti confrontati con lo stato dei luoghi e le misurazioni effettuate si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

1) Osservazioni Catastali:

Le particelle pignorate, come dagli atti, sono tutte riportate al N.C.E.U. al foglio 55 con gli identificativi 3527 sub 4, 5 e 6, e al N.C.T. al foglio 55 con gli identificativi 2412, 3526 e 3527.

- a) Già da quanto sopra scritto si evidenzia una discrepanza in quanto la particella 3527 risulta essere indicata sia al N.C.E.U. che al N.C.T. Ciò è derivato dal fatto che la particella 3527 (già parte della particella 2412) è stata generata giusto tipo mappale n. 3749 del 30/10/1986, che di conseguenza la stessa doveva essere indicata come Ente Urbano (Inserimento fabbricato in mappa), mentre dalle visure catastali la stessa risulta ancora indicata come seminativo irriguo, classe 3, superficie di mq 1269, R.D. 18,02, R.A. 7,54, ancora intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano” e per correggere tale errore è necessario presentare domanda di voltura ed istanza per la correzione dei dati catastali in banca dati. Mentre al N.C.E.U. ogni subalterno è regolarmente intestato agli esecutati Si fa anche notare che al N.C.E.U. la particella 3527 comprende anche altri 3 subalterni quali il sub 1 (bene comune non censibile a tutti i sub - corte), sub 2 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza mq 17, rendita €. 118,53), sub 3 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 11 mq, rendita €. 76,96), non citati nel pignoramento.
- b) Anche la particella 3526 riscontra la stessa problematica, ossia che la stessa è sia riportata al N.C.E.U con il sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (appartamento piano terra, Categoria A/4, classe 5, vani 3,5, rendita €. 216,91), sub 3 (locale garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita €. 90,64) correttamente intestati agli esecutati. Ma anch'essa è stata generata dall'originaria particella 2412, giusto tipo mappale n. 3749 del 30/10/1986, che di conseguenza la stessa doveva essere indicata come Ente

Urbano (Inserimento fabbricato in mappa), mentre dalle visure catastali risulta ancora indicata come seminativo irriguo, classe 3, superficie di mq 778, R.D. 11,05, R.A. 4,62, ancora intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”. Anche in questo caso è necessario presentare domanda di voltura ed istanza per la correzione dei dati catastali in banca dati.

- c) La particella 2412 alla data del pignoramento, ossia il 12/10/2000, era riportata al N.C.T. con qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 11600 mq, R.D. 164,75, R.A. 68,90, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano” e la stessa è stata generata dall’originaria particella 18, giusto tipo di frazionamento n. 2709 dell’anno 1981, in atti catastali dal 16/02/2000. Alla data odierna la stessa risulta essere soppressa, in quanto il N.C.T. ha provveduto all’inserimento in atti delle successive variazioni cartografiche, ossia il tipo di frazionamento e mappale n. 3749 del 30/10/1986, che ha generato le particelle 3526 e 3527, il tutto alla data del 22/12/2003. Inoltre esiste un altro passaggio successivo ossia la redazione di un ulteriore tipo di frazionamento e mappale n. 654 del 21/01/1997, in atti dal 17/02/2004, che ha soppresso la particella 2412 ed ha generato le particelle 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917 e 3918.

Pertanto l’intero compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, e composto da vari manufatti, con all’interno varie unità immobiliari, e da fondi rustici assestanti, e pertanto ho provveduto alla formazione di **OTTO** lotti, così suddivisi;

- **LOTTO 1** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3526 sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (appartamento piano terra, Categoria A/4, classe 5, vani 3,5, rendita €. 216,91), sub 3 (locale garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita €. 90,64), correttamente intestati agli esecutati. La stessa particella è anche erroneamente riportata al N.C.T. con qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie di mq 778, R.D. 11,05, R.A. 4,62, ancora intestata a “ MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000. Si fa presente che sulla particella riportata al catasto terreni sono presenti due errori formali e precisamente che il terreno non è ancora intestato agli esecutati,

giusto atto di compravendita a firma del Notaio Dottor Marcello Di Fabio in Roma del 08/03/1982, registrato a Roma il 25/03/1982 al n. 7247. Inoltre detta particella, una volta volturata, deve essere indicata come Ente Urbano, senza redditi, in quanto sulla stessa particella, dall'estratto di mappa, sono presenti manufatti già riportati al N.C.E.U. Per ottemperare a quanto sopra espresso, il sottoscritto ha provveduto a redigere domanda di voltura e successivamente a presentarla e ritirarla presso l'Agenzia delle Entrate. Lo stesso ha anche presentato istanza all'Agenzia delle Entrate per far modificare i dati censuari, da seminativo irriguo ad Ente Urbano, e per far correttamente graficizzare i fabbricati in mappa, giusto tipo mappale n. 3749 del 30/10/1986, che ha generato la particella suddetta.

- **LOTTO 2** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3527 sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza mq 17, rendita €. 118,53), sub 3 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 11 mq, rendita €. 76,96), sub 4 (appartamento piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, vani 10,5, rendita €. 1.409,93), sub 5 (cantina al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza 111 mq, rendita €. 298,10), sub 6 (garage al piano seminterrato, categoria C76, classe 7, consistenza 53 mq, rendita €. 270,98), correttamente intestati agli esecutati. La stessa particella, come la precedente, è anche erroneamente riportata al N.C.T. con qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie di mq 1269, R.D. 18,02, R.A. 7,54, ancora intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000. Si fa presente che sulla particella riportata al catasto terreni sono presenti due errori formali e precisamente che il terreno non è ancora intestato agli esecutati, giusto atto di compravendita a firma del Notaio Dottor Marcello Di Fabio in Roma del 08/03/1982, registrato a Roma il 25/03/1982 al n. 7247. Inoltre detta particella, una volta volturata, deve essere indicata come Ente Urbano, senza redditi, in quanto sulla stessa particella, dall'estratto di mappa, sono presenti manufatti già riportati al N.C.E.U. Per ottemperare a quanto sopra espresso, il sottoscritto ha provveduto a redigere domanda di voltura e successivamente a presentarla e ritirarla presso l'Agenzia delle Entrate. Lo stesso ha anche presentato istanza all'Agenzia delle Entrate per far modificare i dati censuari, da seminativo irriguo

ad Ente Urbano, e per far correttamente graficizzare i fabbricati in mappa, giusto tipo mappale n. 3749 del 30/10/1986, che ha generato la particella suddetta. Inoltre a seguito del sopralluogo si è riscontrato che il sub 4, appartamento piano terra e piano primo, è stato suddiviso in due unità immobiliari tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, perciò il sottoscritto ha redatto procedura DOCFA, per la corretta indicazione delle due unità immobiliari, con la assegnazione di nuovo subalterno 501 (appartamento piano terra) e 502 (appartamento piano primo). **Quindi il lotto 2 è costituito dal subalterno 501 (appartamento piano terra, categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 8, Superficie catastale mq 192, rendita €. 1074,23) e annesso sub 5 (cantina al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza 111 mq, rendita €. 298,10).**

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 2, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 3** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3527 sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza mq 17, rendita €. 118,53), sub 3 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 11 mq, rendita €. 76,96), sub 4 (appartamento piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, vani 10,5, rendita €. 1.409,93), sub 5 (cantina al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza 111 mq, rendita €. 298,10), sub 6 (garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 mq, rendita €. 270,98), correttamente intestati agli esecutati. Inoltre a seguito del sopralluogo si è riscontrato che il sub 4, appartamento piano terra e piano primo, è stato suddiviso in due unità immobiliari tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, perciò il sottoscritto ha redatto procedura DOCFA, per la corretta indicazione delle due unità immobiliari, con l'assegnazione di nuovo subalterno 501 (appartamento piano terra) e 502 (appartamento piano primo). **Quindi il lotto 3 è costituito dal subalterno 502 (appartamento piano terra e primo, categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie catastale mq 124, Rendita €. 738,53) con annessi sub 2 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza mq 17, rendita €.**

118,53), sub 3 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 11 mq, rendita €. 76,96) e sub 6 (garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 mq, rendita €. 270,98).

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 3, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 4** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3915, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita €. 787,60., correttamente intestato agli esecutati. Al momento del sopralluogo detto immobile non risulta ultimato e non presenta il porticato come da planimetria catastale, in quanto si trova ancora allo stato grezzo e pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere procedura DOCFA, con allegata relazione tecnica asseverata sullo stato dei lavori, per riportare lo stesso in categoria F3 (unità in corso di costruzione), con il seguente identificativo catastale foglio 55 particella 3915 sub 501, senza redditi.

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 4, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 5** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3917, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita €. 787,60, correttamente intestata agli esecutati. Al momento del sopralluogo detto immobile non risulta ultimato e non presenta il porticato come da planimetria catastale, in quanto si trova ancora allo stato grezzo e pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere procedura DOCFA, con allegata relazione tecnica asseverata sullo stato dei lavori, per riportare lo stesso in categoria F3 (unità in corso di costruzione), con il seguente identificativo catastale foglio 55 particella 3917 sub 501, senza redditi e per modificare la sagoma.

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 5, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 6** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3918, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 6, rendita €. 945,12, correttamente intestata agli

esecutati. Al momento del sopralluogo detto immobile non risulta ultimato in quanto si trova ancora allo stato grezzo e pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere procedura DOCFA, con allegata relazione tecnica asseverata sullo stato dei lavori, per riportare lo stesso in categoria F3 (unità in corso di costruzione), con il seguente identificativo catastale foglio 55 particella 3918 sub 501, senza redditi.

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 6, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 7:** riportato al N.C.T. al foglio 55 part. 3916, fabbricato urbano da accertare, superficie 946 mq, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000. La suddetta particella essendo ancora intestate a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000, il sottoscritto ha provveduto a redigere domanda di voltura e successivamente a presentarla e ritirarla presso l’Agenzia delle Entrate. Si fa notare che sulla particella n. 3916 è presente una struttura precaria, costituita da struttura verticale in legno, con copertura ad una falda inclinata in lamiera grecata, poggiata su cordolo di cemento, per una superficie di circa 20 mq, oggetto di accertamento da parte dell’Agenzia dell’Entrate, in quanto trattasi di fabbricato fantasma. Il sottoscritto ha provveduto, ai sensi di legge, ad effettuare rilievo tacheometrico sul posto, previa richiesta all’UTE di Roma, dei punti fiduciali e dell’estratto di mappa digitale. Successivamente è stato elaborato il suddetto rilievo con procedura PREGEO, per depositare all’UTE di Roma l’atto di aggiornamento cartografico, che ha modificato l’identificativo catastale con la particella n. 4349 (già part. 3916). Inoltre, è anche stata redatta procedura DOCFA per il deposito della planimetria e conseguente attribuzione della rendita catastale, e più precisamente l’immobile è riportato al N.C.E.U. al Fg. 55 Particella 4349 sub 501, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 16, Superficie catastale mq 112, Rendita €. 51,23.

Si fa presente che per accedere al sopra citato LOTTO n. 7, si utilizza viale esistente in loco, identificato con le particelle n. 3914 e 3913, facenti parti integranti del LOTTO di vendita n. 8.

- **LOTTO 8** : lotto di terreno di complessivi 6300 mq, riportato al N.C.T. al foglio 55

Particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq , R.D. 75,80, R.A. 31,70, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;
- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;
- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;

Le suddette particelle sono ancora intestate a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000, per esse il sottoscritto ha provveduto a redigere domanda di voltura e successivamente a presentarla e ritirarla presso l’Agenzia delle Entrate.

Si fa presente che le particelle identificate con i numeri 3913 e 3914, rappresentano il viale di accesso ai LOTTI n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, pertanto sono gravate di servitù di passaggio pedonale e carrabile.

1) Osservazioni Urbanistiche:

Dagli atti in mio possesso anche dal punto di vista urbanistico si sono riscontrate delle incongruenze. Per meglio evidenziarle si utilizzerà lo stesso metodo sopra riportato ossia la suddivisione in lotti e si esprime quanto segue.

- **LOTTO 1** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3526 sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (appartamento piano terra, Categoria A/4, classe 5, vani 3,5, rendita €. 216,91), sub 3 (locale garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq, rendita €. 90,64), correttamente intestati agli esecutati. Per il fabbricato e per il locale garage è stata presentata istanza di condono a nome del Sig. Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/09/1986, pratica condono n. 7730. Detta istanza riguarda la sanatoria del fabbricato a destinazione residenziale, con annesso

porticato antistante, identificato con la particella 3526 sub 2, e dei locali accessori posti al piano terra, identificati sia con la particella 3526 sub 3 e con la particella 3527 sub 2 e 3. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).

Si fa rilevare che in loco è presente un altro piccolo manufatto adiacente al sub 3 della particella 3526, e un' ulteriore tettoia con annesso barbecue, ma non essendo certi della data della loro realizzazione, se antecedentemente o posteriormente all'anno 2003 (ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i.), gli stessi non sono stati presi in considerazione sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico, pertanto non vengono valutati nella presente relazione.

- **LOTTO 2** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3527 sub 1 (bene comune non censibile – corte), sub 2 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza mq 17, rendita €. 118,53), sub 3 (garage al piano terra, Categoria C/6, classe 9, consistenza 11 mq, rendita €. 76,96), sub 501 e 502, già sub 4 (appartamento piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, vani 10,5, rendita €. 1.409,93), sub 5 (cantina al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza 111 mq, rendita €. 298,10), sub 6 (garage al piano seminterrato, categoria C/7, classe 7, consistenza 53 mq, rendita €. 270,98), correttamente intestati agli esecutati. Anche per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la

documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

- **LOTTO 3** : Si conferma quanto sopra scritto al punto precedente (**LOTTO 2**).

- **LOTTO 4** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3915, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita €. 787,60., correttamente intestato agli esecutati. Per detto immobile, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Si fa notare però che detto immobile è stato inserito in mappa al N.C.T. giusto tipo di frazionamento e mappale n. 655 del 12/01/1997, e successivamente in data 27/02/1997 è stata depositata la planimetria al N.C.E.U.. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazione le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

- **LOTTO 5** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3917, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita €. 787,60, correttamente intestata agli

esecutati. Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2219. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

- **LOTTO 6** : riportato al N.C.E.U. al foglio 55 part. 3918, unità immobiliare al piano terra, categoria A/7, classe 4, vani 6, rendita €. 945,12, correttamente intestata agli esecutati. Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2220. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

- **LOTTO 7**: riportato al N.C.T. al foglio 55 part. 3916, fabbricato urbano da accertare, superficie 946 mq. Si fa notare che sulla particella n. 3916 è presente una struttura precaria, costituita da struttura verticale in legno, con copertura ad una falda inclinata in lamiera grecata, poggiata su cordolo di cemento, per una superficie di circa 20 mq, oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto trattasi di fabbricato fantasma. Per detto manufatto, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto

eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

- **LOTTO 8** : lotto di terreno di complessivi 6300 mq, riportato al N.C.T. al foglio 55 Particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq , R.D. 75,80, R.A. 31,70, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;
- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;
- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90, intestata a “MARINA TOR SAN LORENZO SPA con Sede in Milano”, C.F. 00740970157, proprietà per 1000/1000;

L'intero fondo rustico, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in Zona Agricola. E' da considerare che le particelle contraddistinte con gli identificativi catastali n. 3913 e 3914, gravate di servitù di passaggio, non sono altro che i viali destinati esclusivamente al passaggio per l'accesso alle varie unità immobiliari all'interno della proprietà, pertanto le stesse non sono soggette a valutazione.

CAP. 2 - TITOLI DI PROPRIETA' – PER TUTTI I LOTTI

Giusto la relazione dell'Avv. Renato Mammucari di Velletri si riportano di seguito gli estremi dei rogiti atti a tracciare la cronistoria ventennale delle “proprietà” degli immobili:

1) Proprietari dal 08/03/1982 fino ad oggi

I signori Xx (esecutato) nato a il e Xx (esecutata) nata a il in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato il lotto di terreno distinto al N.C.T. di Pomezia al foglio 55 particella 2412 (ora 3526, 3527, 3915, 3917, 3918, 4349) di Ha. 1.16.00 dove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, con atto a rogito Notaio Di Fabio di Roma in data 08/03/1982 rep. 31532 trascritto a Roma II il 25/03/1982 al n.7247 di formalità, dalla Società Marina Tor San Lorenzo S.p.A. con Sede in Milano”, C.F. 00740970157.

CAP. 3. DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO n.1



Destinazione

Casa per civile abitazione con corte annessa, e un locale garage, il tutto al piano terra.

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta al piano terra, con annessa corte circostante, distinta al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3526, sub. 2, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita € 216,91;
- locale garage, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 13, rendita 90,64;

L'unità immobiliari risultano regolarmente intestate agli esecutati:

- Xx (esecutato) nato a il proprietà per 500/1000 in comunione dei beni;
- Xx (esecutata) nata a il proprietà per 500/1000 in comunione dei beni;

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con Via degli Ippocastani, a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, ad Ovest con la particella 3527 (fabbricato con accessori) sempre di proprietà degli esecutati ed a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Consistenza

L'abitazione al piano terra è composta da due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c., e porticato, il tutto per una superficie utile interna di mq. 62,35 e una superficie lorda di mq. 75,32; il porticato ha una superficie di mq 12,12; il garage ha una superficie lorda di mq. 16,12; la corte esclusiva è pari a mq 675,00.

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi	S.U. mq. 62,35	Mq. 75,32	1,00	mq. 75,32
Porticato	S.n.r. mq 12,12		0,60	mq. 7,27
Loc. garage	S.n.r. mq. 16,12		0,60	mq. 9,67
Corte	S.n.r. mq. 675,00		0,025	mq. 16,88
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 109,14

Strutture

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano realizzati tramite struttura in elevazione in muratura, i solai di copertura sono in legno; la copertura è a tetto a falde inclinate.

Pareti esterne

Le facciate del fabbricato principale e del garage sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore rosa aragosta.

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica di forma esagonale di colore marroncino chiaro in tutti gli ambienti e cm. 20x20 nel bagno.

Pareti interne:

Con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati al vano bagno fino all'altezza di ml. 2.00, ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 2,00.

Infissi

Portoncino d'ingresso in legno massello; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno e persiane in legno per la chiusura esterna. Nel locale garage bascula in ferro , infissi in ferro.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Non presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Per il fabbricato e per il locale garage è stata presentata istanza di condono a nome del Sig. Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/09/1986, pratica condono n. 7730. Detta istanza riguarda la sanatoria del fabbricato a destinazione residenziale, con annesso porticato antistante, identificato con la particella 3526 sub 2, e dei locali accessori posti al piano terra, identificati sia con la particella 3526 sub 3 e con la particella 3527 sub 2 e 3. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la

documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).

Si fa rilevare che in loco è presente un altro piccolo manufatto adiacente al sub 3 della particella 3526, ma non essendo certi della data della sua realizzazione, se antecedentemente o posteriormente all'anno 2003 (ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i.), lo stesso non è stato preso in considerazione sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico, pertanto non viene valutato nella presente relazione.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal figlio degli esecutati.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

CAP. 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;
- 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

- a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"

b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore;

LOTTO 1

CAP. 4 - 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Casa per civile abitazione con corte annessa, e un locale garage, il tutto riportato:

- abitazione, posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub. 2, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita € 216,91;

- locale garage, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 13, rendita 90,64;

- corte circostante distinta al N.C.E.U. foglio 55 particella 3526 sub 1 (B.C.N.C.).

Superf. Convenz. Commer. mq. 109,14 x € 1.500,00 = € 163.710,00

CAP. 5 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: € 8.400,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%

b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 3%

d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: € 5.880,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 196.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 163.710,00 + €. 196.000,00) : 2 = €. 179.855,00 arrotondato a €. 180.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Da tale importo vanno defalcate le spese per il completamento della pratica di sanatoria che ammontano tra il costo per la presentazione della pratica e le spese per il tecnico incaricato a circa €. 5.000,00.

Quindi si avrà: €. 180.000,00 - €. 5.000,00 = **€. 175.000,00** che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.1

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - xx - xx		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 175.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Casa per civile abitazione, con corte annessa e locale garage		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE	55	3526	2	A/4	5	3,5	€. 216,91
GARAGE	55	3526	3	C/6	9	MQ. 13	€. 90,64
CORTE	55	3526	1	BCNC		MQ. 675	

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'abitazione al piano terra è composta da due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c., e porticato, il tutto per una superficie utile interna di mq. 62,35 e una superficie lorda di mq. 75,32; il porticato ha una superficie di mq 12,12; il garage ha una superficie lorda di mq. 16,12; la corte esclusiva è pari a mq 675,00.		
Anno di costruzione	1985	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo	Buono		

Qualità delle finiture	Buono
Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante
Impianto idrico:	Regolare – Buono
Stato degli immobili	Occupato dal figlio degli esecutati.
Dati Urbanistici	<p>Per il fabbricato e per il locale garage è stata presentata istanza di condono a nome del Sig. Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/09/1986, pratica condono n. 7730. Detta istanza riguarda la sanatoria del fabbricato a destinazione residenziale, con annesso porticato antistante, identificato con la particella 3526 sub 2, e dei locali accessori posti al piano terra, identificati sia con la particella 3526 sub 3 e con la particella 3527 sub 2 e 3. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).</p> <p>Si fa rilevare che in loco è presente un altro piccolo manufatto adiacente al sub 3 della particella 3526, e un'ulteriore tettoia con annesso barbecue, ma non essendo certi della data della loro realizzazione, se antecedentemente o posteriormente all'anno 2003 (ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i.), gli stessi non sono stati presi in considerazione sia dal punto di vista</p>

	catastale che dal punto di vista urbanistico, pertanto non vengono valutati nella presente relazione. L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.
--	---

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.1

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano terra composto da due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c., porticato, un garage e corte esclusiva.

Dati Catastali

- abitazione, posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub. 2, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita € 216,91;
- locale garage, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 13, rendita 90,64;
- corte circostante distinta al N.C.E.U. foglio 55 particella 3526 sub 1 (B.C.N.C.).

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con Via degli Ippocastani, a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, ad Ovest con la particella 3527 (fabbricato con accessori) sempre di proprietà degli esecutati ed a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Per il fabbricato e per il locale garage è stata presentata istanza di condono a nome del Sig. Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/09/1986, pratica condono n. 7730. Detta istanza riguarda la sanatoria del fabbricato a destinazione residenziale, con annesso porticato antistante, identificato con la particella 3526 sub 2, e dei locali accessori posti al piano terra, identificati sia con la particella 3526 sub 3 e con la particella 3527 sub 2 e 3. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il

rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).

Si fa rilevare che in loco è presente un altro piccolo manufatto adiacente al sub 3 della particella 3526, e un' ulteriore tettoia con annesso barbecue, ma non essendo certi della data della loro realizzazione, se antecedentemente o posteriormente all'anno 2003 (ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i.), gli stessi non sono stati presi in considerazione sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico, pertanto non vengono valutati nella presente relazione.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 175.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.1

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 175.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Casa per civile abitazione al piano terra con corte annessa, e locale garage.		
Descrizione sintetica:	L'abitazione al piano terra è composta da due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c., e porticato, il tutto per una superficie utile interna di mq. 62,35 e una superficie lorda di mq. 75,32; il porticato ha una superficie di mq 12,12; il garage ha una superficie lorda di mq. 16,12; la corte esclusiva è pari a mq 675,00.		
Stato conservativo:	Buono		
Stato dell'immobile	Occupato dal figlio degli esecutati.		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.1

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano terra composto da due camere, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c., porticato, un garage e corte esclusiva.

Dati Catastali

- abitazione, posta al piano terra, distinta al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub. 2, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita €. 216,91;

- locale garage, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3526, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 13, rendita 90,64;

- corte circostante distinta al N.C.E.U. foglio 55 particella 3526 sub 1 (B.C.N.C.).

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con Via degli Ippocastani, a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, ad Ovest con la particella 3527 (fabbricato con accessori) sempre di proprietà degli esecutati ed a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Per il fabbricato e per il locale garage è stata presentata istanza di condono a nome del Sig. Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/09/1986, pratica condono n. 7730. Detta istanza riguarda la sanatoria del fabbricato a destinazione residenziale, con annesso porticato antistante, identificato con la particella 3526 sub 2, e dei locali accessori posti al piano terra, identificati sia con la particella 3526 sub 3 e con la particella 3527 sub 2 e 3. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la

documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).

Si fa rilevare che in loco è presente un altro piccolo manufatto adiacente al sub 3 della particella 3526, e un' ulteriore tettoia con annesso barbecue, ma non essendo certi della data della loro realizzazione, se antecedentemente o posteriormente all'anno 2003 (ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i.), gli stessi non sono stati presi in considerazione sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico, pertanto non vengono valutati nella presente relazione.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 175.000,00

LOTTO n. 2



Destinazione

Casa per civile abitazione posta al piano terra e locale cantina posto al piano seminterrato.

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 192, rendita € 1074,23;
- locale cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 5, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 111, rendita € 298,10;

Le unità immobiliari risultano regolarmente intestate agli esecutati:

- Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;
- Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai xx, salvo se altri;

Consistenza

L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre w.c., due camere da letto e portico, il tutto per una superficie utile interna di mq. 158,38 e una superficie lorda di mq. 205,20; il porticato ha una superficie pari a mq 10,10; la cantina ha una superficie pari a mq 111,00. Non viene conteggiata la corte in quanto la stessa è identificata come bene comune non censibile.

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi	S.U. mq. 158,38	Mq. 205,20	1,00	mq. 205,20
Portico	S.n.r. mq. 10,10		0,60	mq. 6,06
Locale Cantina	S.n.r. mq. 111,00		0,40	mq. 44,40
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 255,66

Strutture

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, facenti parti integranti di un edificio di maggior consistenza, risultano essere stati realizzati con struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a tetto a falde inclinate.

Pareti esterne

Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore giallo ocre, con ricorsi in pietra.

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica cm. 15x25 in piastrelle del colore simile cotto in tutti gli ambienti, mentre in cucina sono in piastrelle cm 30x30 di colore chiaro e cm. 20x20 nei vani bagno.

Pareti interne:

Con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati al vano bagno fino all'altezza di ml. 2.00, ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 2,00.

Infissi

Portoncino d'ingresso in legno massello; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno e persiane in legno per la chiusura esterna. Nel locale cantina bascula in ferro, e porta in legno del vanoscala.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con termoconvettori elettrici..

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la

stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Disponibilità dell'immobile

Come già accennato in premessa, gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

CAP. 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;
- 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

- a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"
- b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore;

LOTTO 2

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Casa per civile abitazione posta al piano terra e locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto riportato:

- casa per civile abitazione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 192, rendita € 1074,23;
- locale cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 5, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 111, rendita € 298,10;

Superf. Convenz. Commer. mq. 255,66 x € 1.700,00 = € 434.622,00

CAP. 5 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: € 9.600,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%

b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 3%

d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: € 6.720,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 224.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€ 434.622,00 + € 224.000,00) : 2 = € 329.311,00 arrotondato a € 329.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Da tale importo vanno defalcate le spese per il completamento della pratica di sanatoria che ammontano tra il costo per la presentazione della pratica e le spese per il tecnico incaricato a circa € 5.000,00.

Quindi si avrà: € 329.000,00 - € 5.000,00 = **€ 324.000,00** che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.2

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 324.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Casa per civile abitazione posta al piano terra e locale cantina posto al piano seminterrato.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE	55	3527	501	A/7	3	8	€. 1.074,23
CANTINA	55	3527	5	C/2	2	MQ. 111	€. 298,10

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre w.c., due camere da letto e portico, il tutto per una superficie utile interna di mq. 158,38 e una superficie lorda di mq. 205,20; il porticato ha una superficie pari a mq 10,10; la cantina ha una superficie pari a mq 111,00.		
Anno di costruzione	1985	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo	Buono		
Qualità delle finiture	Buono		

Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante
Impianto idrico:	Regolare – Buono
Stato degli immobili	Occupato dai signori Xx e Xx (esecutati)
Dati Urbanistici	<p>Per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).</p> <p>Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo</p>

	<p>posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.</p> <p>L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.</p>
--	---

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.2

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre w.c., due camere da letto, portico, e una cantina al piano seminterrato.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 192, rendita € 1074,23;

- locale cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 5, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 111, rendita € 298,10;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 324.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.2

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 324.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Casa per civile abitazione posta al piano terra e locale cantina posto al piano seminterrato.		
Descrizione sintetica:	L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre w.c., due camere da letto e portico, il tutto per una superficie utile interna di mq. 158,38 e una superficie lorda di mq. 205,20; il porticato ha una superficie pari a mq 10,10; la cantina ha una superficie pari a mq 111,00.		
Stato conservativo:	Buono		
Stato dell'immobile	Occupato dai signori Xx e Xx (esecutati)		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.2

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre w.c., due camere da letto, portico, e una cantina al piano seminterrato.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 192, rendita €. 1074,23;

- locale cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 5, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 111, rendita €. 298,10;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai xx 3, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è

necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 324.000,00

LOTTO n. 3



Destinazione

Casa per civile abitazione posta al piano terra e primo, con annessi 3 locali garage posti sia al piano terra che al piano seminterrato.

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta al piano terra e primo riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 502, cat. A/7, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 124, rendita € 738,53;
- locale garage cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 6, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 53, rendita € 270,98;
- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 2, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 17, rendita € 118,53;

- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 11, rendita €. 76,69;

Le unità immobiliari risultano regolarmente intestate agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Consistenza

L'abitazione al piano primo è composta da vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due w.c., due camere da letto, terrazzo e ripostiglio, il tutto per una superficie utile interna di mq. 91,86 e una superficie lorda di mq. 113,80; il terrazzo ha una superficie pari a mq 21,25, mentre il ripostiglio esterno ha una superficie pari a mq 12,65. Il garage posto al piano seminterrato ha una superficie di mq 53, il garage più grande posto al piano terra ha una superficie di mq 17, mentre l'altro più piccolo ha una superficie di mq 11. Non viene conteggiata la corte in quanto la stessa è identificata come bene comune non censibile.

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi	S.U. mq. 91,86	Mq. 113,80	1,00	mq. 113,80
Terrazzo	S.n.r. mq. 21,25		0,60	mq. 12,75
Ripostiglio ex	S.n.r. mq. 12,65		0,60	mq. 7,59
Garage P.S1	S.n.r. mq. 53,00		0,40	mq. 21,20
Garage P.T.	S.n.r. mq. 17,00		0,40	mq. 6,80
Garage P.T.	S.n.r. mq. 11,00		0,40	mq. 4,40

Tot. Superficie Valutabile	Mq. 166,54
-----------------------------------	-------------------

Strutture

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, facenti parti integranti di un edificio di maggior consistenza, risultano essere stati realizzati con struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a tetto a falde inclinate. Mentre i locali garage posti al piano terra sono stati realizzati con struttura in elevazione in muratura, con copertura a tetto a falde inclinate in legno.

Pareti esterne

Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore giallo ocre, con ricorsi in pietra. Mentre le facciate dei locali garage posti al piano terra sono allo stato grezzo.

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica cm. 15x25 in piastrelle del colore simile cotto in tutti gli ambienti, mentre in cucina sono in piastrelle cm 30x30 di colore chiaro e cm. 20x20 nei vani bagno.

Pareti interne:

Con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati al vano bagno fino all'altezza di ml. 2,00, ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 2,00.

Infissi

Portoncino d'ingresso in legno massello; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno e persiane in legno per la chiusura esterna. Nel locale garage al piano seminterrato con persiana in legno. Mentre nei locali garage al piano terra sono in ferro.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con termoconvettori elettrici..

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Disponibilità dell'immobile

Come già accennato in premessa, gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 3

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Casa per civile abitazione posta al piano terra e primo, con annessi 3 locali garage posti sia al piano terra che al piano seminterrato, il tutto riportato:

- casa per civile abitazione posta al piano terra e primo riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 502, cat. A/7, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 124, rendita € 738,53;

- locale garage cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 6, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 53, rendita € 270,98;

- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 2, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 17, rendita € 118,53;

- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 11, rendita € 76,69;

Superf. Convenz. Commer. mq. 166,54 x € 1.500,00 = € 249.810,00

CAP. 5 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: € 8.400,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- | | | |
|--|--------------|----|
| a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: | media annua: | 2% |
| b) sfitto ed insolvibilità: | media annua | 5% |
| c) quota ammortamento: | media annua | 3% |

d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 5.880,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 196.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 249.810,00 + €. 196.000,00) : 2 = €. 222.905,00 arrotondato a €. 223.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Da tale importo vanno defalcate le spese per il completamento della pratica di sanatoria che ammontano tra il costo per la presentazione della pratica e le spese per il tecnico incaricato a circa €. 5.000,00.

Quindi si avrà: €. 223.000,00 - €. 5.000,00 = €. 218.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.3

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00	
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.
Contro:	AVAR SRL - XX - XX

G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----		Recapito
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 218.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Casa per civile abitazione posta al piano terra e primo, con annessi 3 locali garage posti sia al piano terra che al piano seminterrato.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE T.1	55	3527	502	A/7	3	5,5	€. 738,53
GARAGE/CANTINA	55	3527	6	C/6	7	MQ. 53	€. 270,98
GARAGE/CANTINA	55	3527	2	C/6	9	MQ. 17	€. 118,53
GARAGE/CANTINA	55	3527	3	C/6	9	MQ. 11	€. 76,69

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'abitazione al piano primo è composta da vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due w.c., due camere da letto, terrazzo e ripostiglio, il tutto per una superficie utile interna di mq. 91,86 e una superficie lorda di mq. 113,80; il terrazzo ha una superficie pari a mq 21,25, mentre il ripostiglio esterno ha una superficie pari a mq 12,65. Il garage posto al piano seminterrato ha una superficie di mq 53, il garage più grande posto al piano terra ha una superficie di mq 17, mentre l'altro più piccolo ha una superficie di mq 11.		
Anno di costruzione	1985	Anno Di Ristrutturazione	

Stato conservativo	Buono
Qualità delle finiture	Buono
Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante
Impianto idrico:	Regolare – Buono
Stato degli immobili	Occupato dai signori Xx e Xx (esecutati)
Dati Urbanistici	<p>Per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva, ecc...).</p> <p>Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza</p>

	<p>alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.</p> <p>L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.</p>
--	---

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.3

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano primo è composta da vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due w.c., due camere da

letto, terrazzo, ripostiglio, garage posto al piano seminterrato e due garage posti al piano terra.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano terra e primo riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 502, cat. A/7, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 124, rendita €. 738,53;
- locale garage cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 6, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 53, rendita €. 270,98;
- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 2, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 17, rendita €. 118,53;
- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 11, rendita €. 76,69;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica

descrittiva,ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno,una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 218.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.3

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 218.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:		Proprietaria	Quota 1/2

	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia di immobile:	Casa per civile abitazione posta al piano terra e primo, con annessi 3 locali garage posti sia al piano terra che al piano seminterrato.		
Descrizione sintetica:	L'abitazione al piano primo è composta da vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due w.c., due camere da letto, terrazzo e ripostiglio, il tutto per una superficie utile interna di mq. 91,86 e una superficie lorda di mq. 113,80; il terrazzo ha una superficie pari a mq 21,25, mentre il ripostiglio esterno ha una superficie pari a mq 12,65. Il garage posto al piano seminterrato ha una superficie di mq 53, il garage più grande posto al piano terra ha una superficie di mq 17, mentre l'altro più piccolo ha una superficie di mq 11.		
Stato conservativo:	Buono		
Stato dell'immobile	Occupato dai signori Xx e Xx (esecutati)		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.3

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Immobile sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 al piano primo è composta da vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due w.c., due camere da

letto, terrazzo, ripostiglio, garage posto al piano seminterrato e due garage posti al piano terra.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano terra e primo riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3527, sub. 502, cat. A/7, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 124, rendita €. 738,53;
- locale garage cantina, posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 6, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 53, rendita €. 270,98;
- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 2, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 17, rendita €. 118,53;
- locale garage cantina, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 55, particella 3527, sub 3, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 11, rendita €. 76,69;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme a Est con la particella 3526 (LOTTO 1), a Sud ed a Ovest con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per detto immobile è stata presentata istanza di condono a nome della Sig.ra Xx, ai sensi della Legge 47/85 in data 26/03/1986, pratica condono n. 3612. La predetta istanza riguarda la sola sanatoria del fabbricato principale costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Si fa notare che per quanto riguarda i due locali accessori, sempre posti al piano terra, contraddistinti con il sub 2 e 3 sono in corso di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con la pratica di condono sopra citata. Da un primo esame della documentazione in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, la stessa è carente di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto è presente, all'interno del fascicolo, la sola domanda di sanatoria e bollettini di pagamento dell'oblazione. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea tutta la documentazione prevista per legge (perizia giurata, copia dell'accatastamento, elaborato grafico, relazione tecnica

descrittiva, ecc...). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato frazionamento in due unità immobiliari, tramite la chiusura della scala interna e la realizzazione di un ingresso autonomo esterno, una posta al piano terra e l'altra posta al piano primo, senza alcun tipo di autorizzazione da parte del Comune di Ardea. Inoltre è stata chiusa una porzione del terrazzo posto al piano primo che è stata adibita a cucina. Per regolarizzare il frazionamento e la parziale chiusura del terrazzo, si può presentare al Comune di Ardea S.C.I.A. a sanatoria, corredata di quanto previsto dalle leggi vigenti (elaborato grafico, relazione descrittiva, documentazione fotografica, ecc...) per le opere realizzate, con il conseguente pagamento della sanzione amministrativa.

L'abitabilità non è stata ancora rilasciata.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 218.000,00

LOTTO n. 4



Destinazione

Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra..

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3915, sub. 501, cat. F/3, rendita € 0,00;

L'unità immobiliari risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;

- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

L'immobile confina a Est e a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella n. 4349 (LOTTO n.7), a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Consistenza

L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 92,26; La corte esclusiva ha una superficie di mq 818,00

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi		Mq. 92,26	1,00	mq. 92,26
Corte	S.n.r. mq. 818,00		0,05	mq. 40,90
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 133,16

Strutture

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato realizzato con struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a falde inclinate ma non rifinita.

Pareti esterne

Le facciate non sono rifinite.

Pavimenti interni

Non presente.

Pareti interne:

Allo stato grezzo.

Infissi

Non presenti.

Impianto elettrico

Non presente.

Impianto Idrico.

Non presente.

Apparecchi igienico-sanitari

Non presente.

Riscaldamento

Non presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta la sola struttura portante allo stato grezzo.

Dati urbanistici dell'immobile

Per detto immobile, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Si fa notare però che detto immobile è stato inserito in mappa al N.C.T. giusto tipo di frazionamento e mappale n. 654 del 12/01/1997, e successivamente in data 27/02/1997 è stata depositata la planimetria al N.C.E.U.. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Disponibilità dell'immobile

L'immobile, in quanto ancora allo stato grezzo, attualmente è libero.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 4

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra., il tutto riportato:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3915, sub. 501, cat. F/3, rendita € 0,00;

Superf. Convenz. Commer. mq. 133,16 x € 450,00 = € 59.922,00

arrotondato a € 60.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Quindi si avrà **€. 60.000,00** che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.4

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 60.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
Unità immobiliare	55	3915	501	F/3			€. 0,00

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 92,26; La corte esclusiva ha una superficie di mq 818,00		
Anno di costruzione	1996	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo			
Qualità delle finiture			
Impianto Elettrico	Non presente		
Impianto idrico:	non presente		
Stato degli immobili	In corso di costruzione		

Dati Urbanistici	<p>Per detto immobile, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Si fa notare però che detto immobile è stato inserito in mappa al N.C.T. giusto tipo di frazionamento e mappale n. 654 del 12/01/1997, e successivamente in data 27/02/1997 è stata depositata la planimetria al N.C.E.U.. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito <i>presumibilmente</i> nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito <i>presumibilmente</i> nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.</p>
-------------------------	--

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.4

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3915, sub. 501, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est e a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella n. 4349 (LOTTO n.7), a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che Per detto immobile, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Si fa notare però che detto immobile è stato inserito in mappa al N.C.T. giusto tipo di frazionamento e mappale n. 654 del 12/01/1997, e successivamente in data 27/02/1997 è stata depositata la planimetria al N.C.E.U.. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.4

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 60.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Descrizione sintetica:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 92,26; La corte esclusiva ha una superficie di mq 818,00		
Stato conservativo:	in corso di costruzione		
Stato dell'immobile	libero		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.4

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3915, sub. 501, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est e a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella n. 4349 (LOTTO n.7), a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che Per detto immobile, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Si fa notare però che detto immobile è stato inserito in mappa al N.C.T. giusto tipo di frazionamento e mappale n. 654 del 12/01/1997, e successivamente in data 27/02/1997 è stata depositata la planimetria al N.C.E.U.. Considerato che un fabbricato, per essere inserito in mappa, deve esistere in loco, e che l'accatastamento è avvenuto nell'anno 1997, trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO n. 5



Destinazione

Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra..

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3917, cat. F/3, rendita € 0,00;

L'unità immobiliari risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;

- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

L'immobile confina a Est con la Particella 4349 (LOOTTO n. 7) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, e con la particella 3918 (LOTTO n. 6), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Consistenza

L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 87,61; La corte esclusiva ha una superficie di mq 473,00

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi		Mq. 87,61	1,00	mq. 87,61
Corte	S.n.r. mq. 473,00		0,05	mq. 23,65
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 111,26

Strutture

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato realizzato con struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a falde inclinate ma non rifinita.

Pareti esterne

Le facciate non sono rifinite.

Pavimenti interni

Non presente.

Pareti interne:

Allo stato grezzo.

Infissi

Non presenti.

Impianto elettrico

Non presente.

Impianto Idrico.

Non presente.

Apparecchi igienico-sanitari

Non presente.

Riscaldamento

Non presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta la sola struttura portante allo stato grezzo.

Dati urbanistici dell'immobile

Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2219. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Disponibilità dell'immobile

L'immobile, in quanto ancora allo stato grezzo, attualmente è libero.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 5

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra, il tutto riportato:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3917, cat. F/3, rendita €. 0,00;

Superf. Convenz. Commer. mq. 111,26 x €. 450,00 = €. 50.067,00

arrotondato a €. 50.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Da tale importo vanno defalcate le spese per il completamento della pratica di sanatoria che ammontano tra il costo per la presentazione della pratica e le spese per il tecnico incaricato a circa €. 5.000,00.

Quindi si avrà: €. 50.000,00 - €. 5.000,00 = €. 45.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.5

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 45.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
Unità immobiliare	55	3917		F/3			€. 0,00

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 87,61; La corte esclusiva ha una superficie di mq 473,00.		
Anno di costruzione	1996	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo			
Qualità delle finiture			
Impianto Elettrico	Non presente		
Impianto idrico:	non presente		
Stato degli immobili	In corso di costruzione		

Dati Urbanistici	<p>Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2219. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.</p>
-------------------------	---

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare al piano terra sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3917, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est con la Particella 4349 (LOOTTO n. 7) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, e con la particella 3918 (LOTTO n. 6), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2219. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.5

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 45.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Descrizione sintetica:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 87,61; La corte esclusiva ha una superficie di mq 473,00.		
Stato conservativo:	in corso di costruzione		
Stato dell'immobile	libero		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.5

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare al piano terra sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3917, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est con la Particella 4349 (LOOTTO n. 7) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, e con la particella 3918 (LOTTO n. 6), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con terreno identificato con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2219. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

LOTTO n. 6



Destinazione

Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra..

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3918, cat. F/3, rendita € 0,00;

L'unità immobiliari risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;

- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

L'immobile confina a Est con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Sud con la particella n. 3912 (LOTTO n. 8), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con la particella n. 3917 (LOTTO n. 5). salvo se altri;

Consistenza

L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 100,71; La corte esclusiva ha una superficie di mq 735,00

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi		Mq. 100,71	1,00	mq. 100,71
Corte	S.n.r. mq. 735,00		0,05	mq. 36,75
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 137,46

Strutture

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato realizzato con struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a falde inclinate ma non rifinita.

Pareti esterne

Le facciate non sono rifinite.

Pavimenti interni

Non presente.

Pareti interne:

Allo stato grezzo.

Infissi

Non presenti.

Impianto elettrico

Non presente.

Impianto Idrico.

Non presente.

Apparecchi igienico-sanitari

Non presente.

Riscaldamento

Non presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta la sola struttura portante allo stato grezzo.

Dati urbanistici dell'immobile

Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2220. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono ed ai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Disponibilità dell'immobile

L'immobile, in quanto ancora allo stato grezzo, attualmente è libero.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 6

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra, il tutto riportato:

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3918, cat. F/3, rendita € 0,00;

Superf. Convenz. Commer. mq. 137,46 x € 450,00 = € 61.857,00

arrotondato a € 62.000,00, che rappresenta il valore delle unità immobiliari.

Da tale importo vanno defalcate le spese per il completamento della pratica di sanatoria che ammontano tra il costo per la presentazione della pratica e le spese per il tecnico incaricato a circa € 5.000,00.

Quindi si avrà: € 62.000,00 - € 5.000,00 = **€ 57.000,00** che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.6

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 57.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
Unità immobiliare	55	3918		F/3			€. 0,00

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 100,71; La corte esclusiva ha una superficie di mq 735,00.		
Anno di costruzione	1996	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo			
Qualità delle finiture			
Impianto Elettrico	Non presente		
Impianto idrico:	non presente		

Stato degli immobili	In corso di costruzione
Dati Urbanistici	Per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2220. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono e dai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.6

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare al piano terra sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3918, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Sud con la particella n. 3912 (LOTTO n. 8), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con la particella n. 3917 (LOTTO n. 5). salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2220. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono e dai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.6

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 57.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Unità immobiliare in corso di costruzione, con annessa corte circostante, posta al piano terra.		
Descrizione sintetica:	L'unità immobiliare attualmente è in corso di costruzione pertanto viene considerata la sola superficie lorda che è pari a mq 100,71; La corte esclusiva ha una superficie di mq 735,00.		
Stato conservativo:	in corso di costruzione		
Stato dell'immobile	libero		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.6

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Unità immobiliare al piano terra sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4 in corso di costruzione con corte esclusiva.

Dati Catastali

- unità in corso di costruzione posta al piano terra riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 3918, cat. F/3, rendita € 0,00;

Confini

L'immobile confina a Est con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Sud con la particella n. 3912 (LOTTO n. 8), a Ovest con terreno identificato con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con la particella n. 3917 (LOTTO n. 5). salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che per l'immobile è stata presentata a nome del Sig. Xx in data 01/03/1995, istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica condono n. 2220. Nel fascicolo suddetto è già presente, oltre alla domanda di condono e dai bollettini di pagamento dell'oblazione, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, perizia giurata ed un atto d'obbligo per l'eventuale affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno. Per concludere l'iter burocratico è necessario fornire al Comune di Ardea l'ulteriore documentazione prevista per legge a fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO n. 7



Destinazione

Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante.

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

- cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante, riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 4349, sub 501, cat. C/2, Classe 3, Consistenza mq 16, superficie catastale mq 112, rendita € 51,23;

L'unità immobiliari risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;

- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

L'immobile confina a Est con la particella 3915 (LOTTO n. 4) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella 3917 (LOTTO n. 5) e a Nord con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Consistenza

La cantina posta al piano terra ha una superficie lorda che è pari a mq 18,00; La corte esclusiva ha una superficie di mq 928,00

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Cantina		Mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
Corte	S.n.r. mq. 928,00		0,025	mq. 23,20
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 41,20

Strutture

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato realizzato con struttura in elevazione in legno, la copertura è a tetto inclinato in lamiera.

Pareti esterne

Le facciate non sono con pannelli prefabbricati in legno.

Pavimenti interni

Non presente.

Pareti interne:

Non presenti.

Infissi

Non presenti.

Impianto elettrico

Non presente.

Impianto Idrico.

Non presente.

Apparecchi igienico-sanitari

Non presente.

Riscaldamento

Non presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta la sola struttura.

Dati urbanistici dell'immobile

Per detto manufatto, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Disponibilità dell'immobile

L'immobile attualmente è libero.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 7

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante, il tutto riportato:

- cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante, riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 4349, sub 501, cat. C/2, Classe 3, Consistenza mq.16, superficie catastale mq. 112, rendita €. 51,23;

Superf. Convenz. Commer. mq. 41,20 x €. 200,00 = €. 8.240,00

CAP. 4 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: €. 1.200,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione:	media annua:	2%
b) sfitto ed insolubilità:	media annua	5%
c) quota ammortamento:	media annua	3%
d) imposizioni fiscali:		<u>20%</u>

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 840,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 28.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 8.240,00 + €. 28.000,00) : 2 = €. 18.120,00 arrotondato a €. 18.000,00, che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.7

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 18.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
Unità immobiliare	55	4349	501	C/2	3	Mq. 16	€. 51,23

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	La cantina posta al piano terra ha una superficie lorda che è pari a mq 18,00; La corte esclusiva ha una superficie di mq 928,00.		
Anno di costruzione	1996	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo			
Qualità delle finiture			
Impianto Elettrico	Non presente		
Impianto idrico:	non presente		
Stato degli immobili			
Dati Urbanistici	Per detto manufatto, presso gli Uffici Comunali, non		

	<p>sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito <i>presumibilmente</i> nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.</p>
--	--

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.7

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4.

Dati Catastali

- cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante, riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 4349, sub 501, cat. C/2, Classe 3, Consistenza mq 16, superficie catastale mq 112, rendita €. 51,23;

Confini

L'immobile confina a Est con la particella 3915 (LOTTO n. 4) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella 3917 (LOTTO n. 5) e a Nord con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che Per detto manufatto, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 18.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.7

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 18.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante.		
Descrizione sintetica:	La cantina posta al piano terra ha una superficie lorda che è pari a mq 18,00; La corte esclusiva ha una superficie di mq 928,00		
Stato conservativo:			
Stato dell'immobile	libero		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.7

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante sita nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4.

Dati Catastali

- cantina posta al piano terra, con annessa corte circostante, riportata al N.C.E.U. al foglio 55, particella 4349, sub 501, cat. C/2, Classe 3, Consistenza mq 16, superficie catastale mq 112, rendita €. 51,23;

Confini

L'immobile confina a Est con la particella 3915 (LOTTO n. 4) a Sud con i viali di accesso identificati con le particelle 3914 e 3913, a Ovest con la particella 3917 (LOTTO n. 5) e a Nord con la particella 2411 intestato ai Sig.ri Xx, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea è emerso che Per detto manufatto, presso gli Uffici Comunali, non sono presenti né istanze di sanatoria edilizia né istanze di richiesta di Permesso di Costruire, pertanto lo stesso è da considerarsi completamente abusivo. Lo stesso, visto lo stato in cui si trova, è stato presumibilmente edificato nello stesso lasso di tempo degli altri manufatti presenti sull'intera proprietà e pertanto si trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, le ragioni di credito sono posteriori alle suddette leggi, c'è la possibilità di sanare tale abuso in quanto eseguito *presumibilmente* nell'anno 1996, con contributi ed oneri da versare ai sensi della Legge 326/2003.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 18.000,00

LOTTO n. 8



Destinazione

lotto di terreno di complessivi 6300 mq.

Ubicazione

In comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, Via degli Ippocastani n.4

Dati Catastali:

Il lotto è identificato dalle sottostanti particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq, R.D. 75,80, R.A. 31,70;
- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82;
- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90;

Il terreno risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- **Xx (esecutato) nato a il propr. per ½ in comunione dei beni;**
- **Xx (esecutata) nata a il propr. per ½ in comunione dei beni;**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;

- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Il lotto di terreno confina ad Est con Via degli Ippocastani, A Sud con la particella n. 2413 intestata a Xx, a Ovest con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con tutte le proprietà degli esecutati, salvo se altri;

Consistenza

Il lotto ha una superficie complessiva di mq 6300, ma essendo le particelle n. 3913 e 3914, viali di accesso alle varie proprietà degli esecutati e quindi gravate di servitù di passaggio per un totale di mq 963, la stessa viene defalcata, pertanto la valutazione viene fatta solo sulla particella 3912 di mq 5337.

Ricapitolando il compendio immobiliare ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Terreno		Mq. 5.337,00	1,00	mq. 5.337,00
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 5.337,00

Condizioni generali dell'unità immobiliare

Il terreno è allo stato rustico, con presenza di qualche piccolissima struttura precaria.

Dati urbanistici dell'immobile

L'intero fondo rustico, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in Zona Agricola. E' da considerare che le particelle contraddistinte con gli identificativi catastali n. 3913 e 3914, gravate di servitù di passaggio, non sono altro che i viali destinati esclusivamente al passaggio per l'accesso alle varie unità immobiliari all'interno della proprietà, pertanto le stesse non sono soggette a valutazione.

Disponibilità dell'immobile

L'immobile attualmente è libero.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 8

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

lotto di terreno di complessivi 6300 mq., il tutto riportato al foglio 55, particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq, R.D. 75,80, R.A. 31,70;
- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82;
- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90;

Il lotto ha una superficie complessiva di mq 6300, ma essendo le particelle n. 3913 e 3914, viali di accesso alle varie proprietà degli esecutati e quindi gravate di servitù di passaggio per un totale di mq 963, la stessa viene defalcata, pertanto la valutazione viene fatta solo sulla particella 3912 di mq 5.337.

Superf. Convenz. Commer. mq. 5.337,00 x €. 5,00 = €. 26.685,00

arrotondato a **€. 27.000,00**, che rappresenta il valore a base d’asta dell’unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N.8

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 437/00			
Promossa da:	UNICREDIT S.P.A.		
Contro:	AVAR SRL - XX - XX		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 27.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n. 4	Tor San Lorenzo
Immobili	lotto di terreno di complessivi 6300 mq.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutato)	
PROPRIETÀRIA	1/2	XX (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	qualità	Classe	Superf.	R.D	R.A.
terreno	55	3912	Seminativo irriguo	3	Mq. 5.337	€. 75,80	€. 31,70
terreno	55	3913	Seminativo irriguo	3	Mq. 812	€. 11,53	€. 4,82
terreno	55	3914	Seminativo irriguo	3	Mq. 151	€. 2,14	€. 0,90

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	Il lotto ha una superficie complessiva di mq 6300, ma essendo le particelle n. 3913 e 3914, viali di accesso alle varie proprietà degli esecutati e quindi gravate di servitù di passaggio per un totale di mq 963		
Anno di costruzione		Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo			

Qualità delle finiture	
Impianto Elettrico	
Impianto idrico:	
Stato degli immobili	
Dati Urbanistici	L'intero fondo rustico, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in Zona Agricola. E' da considerare che le particelle contraddistinte con gli identificativi catastali n. 3913 e 3914, gravate di servitù di passaggio, non sono altro che i viali destinati esclusivamente al passaggio per l'accesso alle varie unità immobiliari all'interno della proprietà, pertanto le stesse non sono soggette a valutazione.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.8

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Terreno sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4.

Dati Catastali

Lotto di terreno di complessivi 6300 mq., il tutto riportato al foglio 55, particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq, R.D. 75,80, R.A. 31,70;

- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82;

- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90;

Confini

Il lotto di terreno confina ad Est con Via degli Ippocastani, A Sud con la particella n. 2413 intestata a Xx, a Ovest con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con tutte le proprietà degli esecutati, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

L'intero fondo rustico, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in Zona Agricola. E' da considerare che le particelle contraddistinte con gli identificativi catastali n. 3913 e 3914, gravate di servitù di passaggio, non sono altro che i viali destinati esclusivamente al passaggio per l'accesso alle varie unità immobiliari all'interno della proprietà, pertanto le stesse non sono soggette a valutazione.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 27.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ - LOTTO N.8

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 437/00			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 27.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARDEA	RM	Via degli Ippocastani n.4	TOR SAN LORENZO
Diritto reale:	Proprietaria		Quota 1/2
	Proprietà		Quota 1/2
Tipologia di immobile:	lotto di terreno di complessivi 6300 mq.		
Descrizione sintetica:	Il lotto ha una superficie complessiva di mq 6300, ma essendo le particelle n. 3913 e 3914, viali di accesso alle varie proprietà degli esecutati e quindi gravate di servitù di passaggio per un totale di mq 963.		
Stato conservativo:			
Stato dell'immobile	libero		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N.8

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

-XX proprietà per 1/2 – esecutato

-XX proprietà per 1/2 - esecutata

-Terreno sito nel Comune di Ardea, Via degli Ippocastani n.4.

Dati Catastali

Lotto di terreno di complessivi 6300 mq., il tutto riportato al foglio 55, particelle:

- **3912**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5337 mq, R.D. 75,80, R.A. 31,70;

- **3913**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 812 mq , R.D. 11,53, R.A. 4,82;

- **3914**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 151 mq , R.D. 2,14, R.A. 0,90;

Confini

Il lotto di terreno confina ad Est con Via degli Ippocastani, A Sud con la particella n. 2413 intestata a Xx, a Ovest con la particella n. 2358 intestato a Xx, a Nord con tutte le proprietà degli esecutati, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Il lotto ha una superficie complessiva di mq 6300, ma essendo le particelle n. 3913 e 3914, viali di accesso alle varie proprietà degli esecutati e quindi gravate di servitù di passaggio per un totale di mq 963.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 27.000,00

TRIBUNALE DI VELLETRI

BSEC. IMMOB. 437/00

Al sottoscritto Grem. Roberto Antonino
in data 13-11-2012 è stato incaricato
dal G. U. della R. Riccardo Andino di
effettuare la relazione per tale dell'immobile
sito in Ter. San Lorenzo viale degli
Sforzeschi n° 4 -

Il giorno 10/9/2013 alla presenza
del S. fuor.

si è
proceduto alla verifica dell'immobile
come sopra alla presenza dell'esecutore
prendendo le misure della planimetria
e effettuando le foto proprie dello
stesso immobile -

Non si è potuto procedere alla
verifica (immersione) dell'altro
immobile in quanto non in
posse delle parti che mi stanno
quanto prima ricercare = Gli
immobili sono abitati dagli
stessi proprietari - lo stesso S. fuor.
mi confermerà tramite l'ev.

Foto Fortunio per la relazione del
16- al 20 compresi per computer

le operazioni fanno ritenere
se a tale data non era lo
possibilità di accedere non costretto
e richiedere al G.E. libro della
fame pubblica -

Gianni Melzi

In data 14/9/2013 si è proceduto
alla misurazione dell'altro
immobile senza alla presenza
del sig. misurando

tutto l'immobile e facendo le
relative fotografie -

Ma non si è potuto procedere alla
misurazione degli altri immobili
in quanto non si è potuto
accedere per la presenza di
arusti e rospi; il respon-
so non sarà sapere dopo una telefonata
la disponibilità della famiglia di
un mezzo meccanico per alcuni
la possibilità di accedere -
atto, confermato e sottoscritto

Gianni Melzi

Successivamente in data 27/09/2013
dopo che la ditta

ho provveduto allo pulizia
intorno agli immobili per
data mese di dicembre,
prendere le misure e far
le fotografie per poter con-
completare la relazione per tele-
Senza alla presenza del dj.
abbiamo completato

Intero il lavoro tecnico per
definire il tutto -

La spesa per la pulizia è stata
di E. 242,00 (duecentoquarantadue)
da me pagato dietro regolare
fattura.

Atto, confermato e sottoscritto

Luigi A. M. G.