

Sandro Lungarini
geometra

TRIBUNALE DI VELLETRI
-Esecuzioni Immobiliari-

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 570/07

PROMOSSA DA:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. RICCARDO AUDINO

PERITO (C.T.U.):

Geom.. Sandro LUNGARINI

-RELAZIONE PERITALE-
stima beni immobili

Il sottoscritto Geom. Sandro Lungarini iscritto All'Albo Professionale e con Studio in Velletri, Vicolo della Gatta, 3 è comparso avanti la S.V. nel corso della convocazione straordinaria del 14.01.2009, durante la quale veniva nominato Esperto nella Procedura Immobiliare così come in premessa.-

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti:

QUESITI

Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

1.- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da

Sandro Lungarini
geometra

parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2- descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, 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.);

3.- accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interni, 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 catastali indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati riportati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4.- 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;

5. - indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6.- indicare la conformità o meno della costruzione alla 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 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;

7. - 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;

Sandro Lungarini
geometra

8. – *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. r dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

9. – *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 risultano 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;*

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

11. – *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;*

12. – *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*

Sandro Langarini
geometra

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);

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

14. - 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 procedenti 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'art. 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;

15. - 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;

16. - depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex 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;

17. - allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18. - allegare alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione edilizia 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

Sandro Lungarini
geometra

e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19. - segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20. - 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 I, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21. - estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.-

Il G.E. autorizza l'esperto ad accedere presso gli Uffici Competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli e rinvia la procedura all'udienza del 17.06.2009 per la determinazione delle modalità di vendita.-

IN RISPOSTA AI QUESITI

I. Premessa

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione degli atti di pignoramento e della istanza di vendita, nonché delle certificazioni notarili a firma Notaio Antonio Mosca di Roma allegata agli atti di esecuzione e del Notaio Delegato Andrea Fontecchia di Albano Laziale attestante le risultanze sulla documentazione presente in atti, ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° C.P.C. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso, effettuava degli accessi sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, riscontrando quanto appresso descritto.-

2. Individuazione dei beni pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 31.03.2008 al n. di formalità, S.p.A., richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione per la piena proprietà, dei seguenti cespiti immobiliari e precisamente:

* Villino distinto con l'int. 6, sviluppatosi ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, comunicanti tra loro tramite scala interna, sito in territorio del Comune di Ardea, località Colle Romito, Via della Corona Australe n. 149 censito al N.C.E.U. al Foglio 57 particella 926 sub. 501, Cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, R.C. €. 1.023,88;

Sandro Langarini
geometra

* locale cantina al Piano Interrato distinto con il n. 9, della superficie di mq. 13, censito al N.C.E.U. al Foglio 57 particella 105 sub 9, Cat. C/2, cl. 7, mq. 13, R.C. € 77,88.-

3. Accertamenti e rilievi effettuati

Dopo aver rilevato le consistenze catastali delle unità immobiliari pignorate, il sottoscritto Esperto, così come comunicato alla Parte Esecutata con raccomandata R.R. del 29.02.2008, in data 15.03.2008 alle ore 9,30, accedeva sui luoghi oggetto del presente relazione peritale e precisamente in Ardea - località Colle Romito - Via della Corona Australe n. 149, ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima.-

Nel corso del predetto sopralluogo ed alla presenza della Parte debitrice, veniva effettuato una ricognizione generale degli immobili riscontrando nel contempo differenza tra la situazione reale e quella catastale; redigendo altresì verbale di accesso e rilievo fotografico (vds foto n° 22) posto in allegato alla presente.-

Per le differenze riscontrate (fusione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso), si è reso necessario procedere alla rilevazione dei cespiti immobiliari ed approntare la documentazione per l'aggiornamento degli atti catastali ai fini della vendita.-

4. Criterio formazione dei lotti

Pur disponendo di unità immobiliari, si è ritenuto il caso di ricomprendere il tutto in un unico lotto affinché non venisse meno la funzionalità e completezza dello stesso, rispettando peraltro la situazione esistente sui luoghi.-

Tutto ciò premesso, considerato quanto sopra esposto parte sostanziale della presente stima, il sottoscritto Esperto, è in grado di relazionare quanto segue.-

LOTTO UNICO

5. Descrizione

Proprietà: Piena Proprietà dell'intero;

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

* N.C.E.U. * Foglio 57 particella 926 sub. 501, Cat. A/7, classe 4, vani 6,5, R.C. € 1.023,88 (Abitazione T.-1°-2-S1);

* N.C.E.U. * Foglio 57 particella 105 sub. 9, Cat. C/2, classe 7, mq. 13, R.C. € 77,88 (Cantina).-

Sandro Lungarini
geometra

Confinanti:

* Il villino confina nel suo insieme, con giardino e terrazzo del villino 7 e con passaggio comune per tre lati, salvo altri.-

Descrizione e Consistenza:

* **Villino per civile abitazione:** della superficie totale lorda commerciale di mq. 164,35, articolato ai piani interrato, terra, primo e secondo (sottotetto) comunicanti tra di loro tramite scala interna e costituito al:

- **Piano Interrato:** pranzo-soggiorno, cucina, letto, w.c., disimpegni e vano scala, per una superficie calpestabile di mq. 61,00 (S.U.);

- **Piano Terra:** adibito a zona giorno, è costituito di ingresso, due ripostigli, pranzo-soggiorno, cucina e vano scala di collegamento, per una superficie calpestabile ed abitabile di mq. 25,00 (S.U.); e giardino di mq. 165,00 (comprensivo dell'area di sedime del fabbricato) (S.n.r.).-

- **Piano Primo:** adibito a zona notte, si compone di due camere da letto, bagno, vano scala e disimpegno per utili mq. 21,60 (S.U.) e balconi a livello di mq. 27,50 (S.n.r.).-

- **Piano Secondo (sottotetto):** camera da letto e bagno per utili mq. 22,50 (S.U.) e balcone a livello di mq. 2,30 (S.n.r.).-

Servizi:

I bagni e le cucine presentano pavimentazioni in ceramica smaltata e pareti maiolicate per una altezza di ml. 1,80, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetrochina e rubinetterie in ottone cromato.-

6. Caratteristiche costruttive

Strutture portanti e perimetrali: sotto il profilo strutturale, il villino è stato realizzato con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento in cemento armato, fondazioni e plinti e solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldaia superiore di collegamento;

Copertura: a falde di tetto con sovrastante manto di copertura in tegole.-

Rifiniture:

* pavimenti in ceramica smaltata in tutti gli ambienti tranne piano sottotetto in moquette, intonaci civili alle pareti e soffitti tinteggiati, infissi esterni in legno verniciato e vetri muniti di sportelloni di chiusura, porte interne (bussole) in legno verniciate;

Sandro Lungarini
geometra

Prospetti esterni: dell'intero fabbricato sono costituiti da intonaci rustici e tinteggiatura dilavata dagli agenti atmosferici;

Scale di collegamento interne: in marmo granito.-

Impianti tecnologici: Impianto idrico, elettrico sono del tipo sottotraccia e funzionanti; ed il termico ad elementi fissi in acciaio preverniciati e caldaia alimentata da serbatoio esterno a gpl.-

Corte esclusiva: il terreno circostante, della superficie di circa mq. 165,00 (compreso l'area di sedime del fabbricato) è interamente recintato, interrotto nei tratti ove sono ubicati i cancelli di ingresso, sistemato parte a giardino, con a dimora piante ornamentali e parte a terrazzi e camminamenti.-

Condizioni generali del compendio immobiliare: in discreto stato conservativo e di manutenzione.-

7. Dati identificativi catastali

Sotto il profilo catastale, dopo aver rilevato difformità progettuali del villino, dal sottoscritto Esperto veniva successivamente approntata e presentata presso dall'Agenzia del Territorio di Roma, la documentazione necessaria consistente in:

- 1) istanza di soppressione della duplicazione dell'unità immobiliare;
- 2) richiesta di nuovi subalterni;
- 3) redazione nuova planimetria catastale e variazione DOCFA per le avvenute difformità; il tutto allo scopo di uniformare gli atti catastali con lo stato dei luoghi.

- Al N.C.E.U., a seguito di variazione DOCFA, la consistenza risulta censita ed individuata nel Comune di Ardea al:

* Foglio 57 particella 926 sub. 502 e 105 sub. 501 graffate, Cat. A/7, classe 4, vani 10,5, R.C. € 1.653,95 (villino);

8. Titoli di proprietà

TITOLARE: [REDACTED]

Pubb. Off. Notaio F. Bartolomucci	Data	01.08.2001	[REDACTED]
Reg. Ufficio dell'Entrate di Roma 2	Data	20.08.2001	n. [REDACTED]
Tras. Cons. RR. II. di Roma 2°	Data	07.08.2001	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sandro Lungarini
geometra

9. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari è stata osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.-

10. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

- iscrizioni

l. n° di formalità del 07.08.2001, ipoteca per £. 525.000.000 a favore [redacted] ed a carico di [redacted], a garanzia di mutuo di £. 250.000.000 con atto a rogito Notaio Franco Bartolomucci di Roma [redacted]

- trascrizioni

l. n° di formalità del 31.03.2008, nota di trascrizione dell'atto di pignoramento a favore di [redacted] con sede in Bologna ed a carico di [redacted]

11. Regolarità amministrativa del fabbricato

Per quanto attiene l'iter urbanistico del villino, si può riferire che il medesimo è stato edificato in base a licenza di costruzione n° 129/74 rilasciata dal Comune di Ardea in data 11.06.1974, intestata alla [redacted]

Si è accertato inoltre che i lavori di costruzione hanno avuto inizio il 05.08.1974 e portati a termine in data 22.09.1977, ma non risulta in atti il rilascio di certificazione di abitabilità.-

Successivamente al villino sono state apportate modifiche rispetto al progetto autorizzato e precisamente:

* al Piano Interrato:

- fusione della cantina distinta con il n. 9 e cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'intero piano con la realizzazione di pranzo soggiorno (sala-hobby), cucina e bagno;

Si è riscontrato inoltre che, tramite apertura di una porta interna, al Piano Interrato, è stata annessa altra unità immobiliare costituita dalla "cantina n. 10 identificata al N.C.E.U. al Foglio 57 particella 105 sub. 10", di proprietà della [redacted]

[redacted] senza che l'Esecutata ne abbia il titolo e che a parere del

Sandro Lungarini
geometra

sottoscritto deve essere scorporata, con ripristino dello stato dei luoghi in base ai titoli di proprietà.

*** al Piano Terra:**

- chiusura del vano scala con il piano interrato e di veranda esterna;

*** al Piano Secondo (sottotetto):**

- cambio di destinazione d'uso in abitativo e realizzazione di un vano bagno.-

In ultimo, il terreno ove ricade il fabbricato stesso è destinato nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Ardea a: **ZONA B6 – COMPLETAMENTO.**

12. Difformità tra assentito e realizzato

Specificatamente, per quanto è stato possibile verificare a seguito delle indagini espletate presso gli Uffici Competenti, sulla scorta delle planimetrie catastali e delle rilevazioni effettuate, il villino nelle sue originarie dimensioni progettuali, è stato oggetto di modifiche e per tutte le difformità riscontrate, non risulta presentata agli atti comunali, nessuna istanza di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/03.-

13. Eventuale e possibile sanatoria

Pur se i termini sono scaduti, ai fini della possibilità di ottenere la sanatoria degli abusi realizzati, l'eventuale aggiudicatario, potrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento, in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

14. Disponibilità dell'immobile

Come richiesto nel contesto del quesito, l'unità immobiliare oggetto della presente stima, alla data del sopralluogo, avvenuto il 31.01.2009, risulta occupato ed in uso alla Esecutata.-

15. Oneri condominiali

Non esistono oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.-

16. Confini dell'immobile

Il villino per civile abitazione, confina nel suo insieme, con giardino e terrazzo del villino 7 e con passaggio comune per tre lati, salvo altri.-

17. Convenzione matrimoniale

Sandro Lungarini
geometra

L'immobile di proprietà della [REDACTED] è pervenuta alla stessa con stato civile libero, per atto di compravendita autenticato nelle firme Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 01.08.2001 rep. n° [REDACTED] registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2° in data 20.08.2001 al n° [REDACTED]

18. Dati ipocatastali

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizioni

1. n° [REDACTED] di formalità del 07.08.2001, ipoteca per £. 525.000.000 a favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] a garanzia di mutuo di £. 250.000.000 con atto a rogito Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 01.08.2001 [REDACTED]

- trascrizioni

1. n° [REDACTED] di formalità del 31.03.2008, nota di trascrizione dell'atto di pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Bologna ed a carico di [REDACTED]

19. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto, non è soggetto ad I.V.A.-

20. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile e cioè del suo valore in commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche estrinseche dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-
- 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-
- 3) dell'andamento del mercato immobiliare per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che come riscontrato da indagini effettuate presso agenzie immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

Sandro Lungarini
geometra

A) metodo sintetico: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale lorda" ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note. -

21. Calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili ad uso residenziale che non residenziale, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, patii e giardino. -

Per quanto avanti, si avrà:

LOTTO UNICO

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff	Sup. Conv.le [mq]
- Villino per civile abitazione int. 6 (P.T,1°,2°,S1)	mq. 156,90	1,00	mq. 156,90
- Balconi:	mq. 29,80	0,25	mq. 7,45
TOTALE SUPERFICIE			mq. 164,35

A) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO

Tale stima sintetica, denominata anche "stima per confronto o comparativa, consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alla rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione. -

In base a tali considerazioni, si è determinato un prezzo unitario pari ad € 1.850,00/mq. che applicato alle consistenze che seguono, avrà il seguente valore:

LOTTO UNICO

Identificativo	Superf. Conv.enz [mq.]	Valore Unitario [€/mq.]	Valore Complessivo [€]	Quota Lotto %	VALORE LOTTO [€]
- Villino per civile abitazione int. 6	mq. 164,35	€ 1.850,00	€ 304.047,50	% 1,00	€ 304.047,50

Sandro Lungarini
geometra

LOTTO UNICO		VALORE LOTTO	€ 304.047,50
--------------------	--	---------------------	---------------------

Al valore ottenuto, verrà detratta la somma forfetaria di € 25.000,00 per oblazione, spese tecniche ed oneri concessori per regolarizzare le difformità riscontrate ed eseguite in assenza di autorizzazioni comunali e per lavori edili (chiusura del vano porta) necessari per il ripristino dello stato dei luoghi secondo i titoli di proprietà, per cui si avrà:

$$€ 304.047,50 - € 25.000,00 = € 284.047,50$$

arrotondato in eccesso in € 285.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta.-

VALORE A BASE D'ASTA.....€ 285.000,00

22. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 570/07			
Promossa da		[REDACTED]	
G.E.	DOTT. Riccardo AUDINO		
C.T.U.	Geom. Sandro Lungarini		Recupito
LOTTO UNICO		Prezzo base d'asta	€ 285.000,00
Comune di:	Prov	Indirizzo	
Ardea	Rm	Via della Corona Australe civico 149	
		Zona	Loc. Colle Romito

Diritti:

P. prop.tà	quota	1/1			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale	X
Stato civile libero					

Immobile:

Villino al P.T.-1°-2°-SI	X		X	giardino	X
--------------------------	---	--	---	----------	---

Dati catastali : per i fabbricati Identificativi precedenti

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
57	926	501	6,5	A/7	4	€ 1.023,88
57	105	9	mq. 13	C/2	7	€ 77,88

Sandro Lungarini
geometra

Dati catastali : per i fabbricati
Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
57	926	502	10,5	A/7	4	€ 1.653,95
	105	501				

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie utile	- Villino per civile abitazione articolato ai piani T-1°-2°-S1: mq. 130,10 (S.U.)					
Superfici pertinenze	- giardino (compreso area di sedime del fabbricato): mq. 165,00					
Anno di costruzione	1974	Anno di ristrutturazione:				
Stato manutenzione	Ottimo	buono	discreto	X	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	discreto	X	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	X non a norma	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	occupato		
Legge 47/85 e successive	Villino civile abitazione ai piani T-1°-2°-S1: parzialmente da sanare.-					
Vendite successive al pignoramento:	no					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
Iscrizioni	-		07.08.2001	Trascrizioni	-		31.03.2008

23. Riepilogo per bando d'asta

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Trattasi di villino per civile abitazione con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato nel Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo- Lottizzazione "Colle Romito" - Via della Corona Australe civico 149 a formare un unico lotto e più precisamente:

* Villino da cielo a terra distinto con l'int. 6, occupato e parzialmente da sanare, costituito al piano interrato di: pranzo-soggiorno, cucina, letto, w.c., disimpegno e vano scala, per una superficie calpestabile di mq. 61,00 (S.U.); al piano terra di: ingresso, due ripostigli, pranzo-soggiorno, cucina e vano scala di collegamento, per utili mq. 25,00 (S.U.); ed annesso giardino di mq. 165,00; al piano primo di: due

14

00049 Velletri (RM) - Vicolo della Gatta, 3 - Tel. 06.964.14.66

Sandro Langarini
geometra

camere da letto, bagno, vano scala e disimpegno per utili mq. 21,60 (S.U.) e balconi a livello di mq. 27,50 (S.n.r.); al piano secondo (sottotetto) di: camera da letto e bagno per utili mq. 22,50 (S.U.) e balcone a livello di mq. 2,30 (S.n.r.).

Censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 926 sub. 502 e 105 sub. 501 ^{graffate}, Cat. A/7, cl. 4, vani 10,5, R.C. € 1.653,95; il tutto confinante nel suo insieme di superficie coperta e scoperta con insieme, con giardino e terrazzo del villino 7 e con passaggio comune per tre lati, salvo altri.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA..... € 285.000,00

23. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 570/07			
G.E.	DOTT. Riccardo AUDINO		recapito
LOTTO UNICO	X	Prezzo base d'asta	€ 285.000,00
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
Ardea	Rm	Via della Corona Australe, 149	loc. Colle Romito
Diritto reale:	Piena proprietà dell'intero		quota 1/1
Tipologia immobile:	<p>*Villino: costituito al: <u>Piano Terra:</u> ingresso, due ripostigli, soggiorno, cucina, e vano scala, per utili di mq. 25,00 (S.U.); <u>Piano Primo:</u> due camere da letto, bagno, disimpegno e vano scala, per utili di mq. 21,60 (S.U.) e balconi a livello di mq. 27,50 (S.n.r.); <u>Piano Secondo (sottotetto):</u> camera da letto, bagno per utili mq. 22,50 (S.U.) e balcone a livello di mq. 2,30 (S.n.r.); <u>Piano Interrato:</u> pranzo-sogg., cucina, letto, w.c e vano scala per una superficie utile di mq. 61,00 (S.U.);</p>		
Pertinenze	Giardino : mq. 165,00		quota comune
Stato conservativo	discreto		

Sandro Lungarini
geometra

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

Trattasi di villino per civile abitazione con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato nel Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo- Lottizzazione "Colle Romito" - Via della Corona Australe civico 149 a formare un unico lotto e più precisamente:

* Villino da cielo a terra distinto con l'int. 6, occupato e parzialmente da sanare, costituito al piano interrato di: pranzo-soggiorno, cucina, letto, w.c., disimpegni e vano scala, per una superficie calpestabile di mq. 61,00 (S.U.); al piano terra di: ingresso, due ripostigli, pranzo-soggiorno, cucina e vano scala di collegamento, per utili mq. 25,00 (S.U.); ed annesso giardino di mq. 165,00; al piano primo di: due camere da letto, bagno, vano scala e disimpegno per utili mq. 21,60 (S.U.) e balconi a livello di mq. 27,50 (S.n.r.); al piano secondo (sottotetto) di: camera da letto e bagno per utili mq. 22,50 (S.U.) e balcone a livello di mq. 2,30 (S.n.r.).-

Censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 926 sub. 502 e 105 sub. 501 graffate, Cat. A/7, cl. 4, vani 10,5, R.C. € 1.653,95; il tutto confinante nel suo insieme di superficie coperta e scoperta, con giardino e terrazzo del villino 7 e con passaggio comune per tre lati, salvo altri; pervenuto per compravendita a rogito Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 01.08.2001 rep. n° 2001/100 registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2° in data 20.08.2001 al n° 100 serie I/V.-

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA..... € 285.000,00

Velletri li, 28 APR. 2009

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI, 28-4-09
AL CANCELLIERE

ASTE GIUDIZIARIE.IT
P.C.T.U.
(Geom. Sandro LUNGARINI)
N° 3322
SANDRO LUNGARINI
VELLETRI
P.IVA N° 0029 071005

ASTE GIUDIZIARIE.IT

29

00049 Velletri (RM) - Vicolo della Gatta, 3 - Tel. 06.964.14.66