

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

Promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Ing. Nardini Leonardo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email leonardo.nardini@giallo.it, PEC leonardo.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 3408027022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Ardea (RM), loc.tà "Lido dei Pini" , Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC) a circa un a circa 1km dal mare e a circa 10 km dal centro storico di Ardea, e precisamente:

Locale commerciale distinto con il numero interno 7, sviluppato su due livelli:

- piano terra composto da negozio e bagno;
- piano interrato con sotto negozio da cui si accede dal piano terra tramite una scala interna;

Il tutto è censito in catasto fabbricati al foglio 56 particella 372 sub 15, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 66 mq, Rendita Catastale €. 1.533,88

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piani Terra - Interrato



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 08-03-2024 — Registro Generale 12552 Registro Particolare 9355, per l'E.I. 93/2024;
  - certificato notarile depositato in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatti dal Notaio Stefania Argento in merito alle suindicate procedure esecutive;
  - nonché dalla relazione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma (RM) del 14/12/2006 repertorio n. 21294, raccolta 13813 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 23/12/2006 ai numeri 86811 di registro generale e 5098 di registro particolare.(vedasi all. 02- Nota di trascrizione Atto di compravendita)

Nel certificato Notarile depositato in atti e redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riportato che l'Esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile oggetto di pignoramento confina con negozio n.3, negozio n.4, negozio n.6 ed area comune carrabile e pedonale, salvi se altri.

Il tutto meglio si evince nel grafico allegato, parte integrante della presente relazione (vedasi all. 14).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	47,88 mq	56,85 mq	1	56,85 mq	Media 3,33 m	Terra
Sotto negozio	49,60 mq	53,80 mq	0,50	26,90 mq	3,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato, distinto con l'interno 7, sviluppato su due livelli:

- piano terra composto da negozio (mq. 45,00 circa), bagno (mq. 2,88 circa), e coì per un totale di Superficie Netta di mq 47,88 circa e per una Superficie Lorda di mq. 56,85 circa;

- piano interrato da cui si accede tramite una scala interna dal piano terra adiacente il bagno, composto da sotto negozio per un totale di Superficie Netta di mq. 49,60 circa e per una Superficie Lorda di mq. 53,80 circa

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti su ha un Superficie Convenzionale utilizzata per la stima di mq. 83,75 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1988 al 20/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 4 Categoria X Graffato sub 8
Dal 20/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 507 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 66 Rendita € 0,94 Piano S1-T Graffato sub 15
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 15 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 66



		Rendita € 1.615,68 Graffato sub 507
Dal 01/01/1994 al 20/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 507 Categoria C1 Cl.3^ , Cons. 66 Rendita € 1.533,88 Graffato sub 15
Dal 20/12/1994 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 507 Categoria C1 Cl.3^ , Cons. 66 Rendita € 1.533,88 Piano S1-T Graffato sub 15
Dal 07/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 15 Categoria C1 Cl.3^ , Cons. 66 Rendita € 1.533,88 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 372, Sub. 15 Categoria C1 Cl.3^ , Cons. 66 Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.533,88 Piano S1-T

La cronistoria catastale è riportata anche nelle visure storiche catastali allegata alla presente:

- Visura storica catasto terreni foglio 56 particella 372 (vedasi all.06);
- Visura storica catasto fabbricati foglio 56 particella 372 sub 15 (vedasi all.07) -

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	72	15		C1	3^	66	81 mq	1533,88 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto con la planimetria catastale depositato in catasto in data 20/03/1991 e lo stato dei luoghi rilevato in data 04/05/2024, il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all. 14) , si evincono le seguenti difformità:

- al piano terra creazione di parete con porta e passavivande;
- al piano terra realizzazione di porta su parete perimetrale, che da accesso ad altra proprietà (negoziario interno n. 5) estranea alla presente.



Tali difformità a parere dello scrivente non vanno a modificare il valore catastale dell'immobile; lasciando inalterata la Rendita catastale e quindi non è stata presentata domanda di variazione catastale DOCFA.

## PRECISAZIONI

---

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. estratto di mappa (vedasi all. 05) e planimetria catastale (vedasi all. 08) oltre a visure dell'immobile (vedasi all. 06, 07).

Successivamente previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all.01)) lo scrivente comunicava all'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente in Via Toletino n° 6, 00071 Pomezia la data del sopralluogo per il giorno 02-05-2024 alle ore 10,00.

Tale giorno lo scrivente insieme al Collaboratore Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al CUSTODE Nominato Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si recava sul luogo oggetto di pignoramento per svolgere le operazioni peritali; ma ad attenderlo non vi era nessuno, né gli esecutati e né una persona delegata, che potesse consentire l'accesso agli immobili.

Al termine del sopralluogo il custode nominato redigeva verbale che sottoscritto dai presenti si allega alla presente (vedasi all. 03)

Successivamente il Custode Nominato riusciva a prendere contatto con l'Esecutato fissando bonariamente un secondo sopralluogo per il giorno 04/05/2024 alle ore 10,00.

Al concordato accesso, il sottoscritto C.T.U insieme al Collaboratore Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed CUSTODE Nominato Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si recava nuovamente sui luoghi oggetto di rilievo; e ad attenderlo era presente l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva quindi l'espletarsi delle operazioni peritali dell'immobile pignorato; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto verbale di sopralluogo che sottoscritto dai presenti si allega alla presente (vedasi all. 04) .

Successivamente il sottoscritto accedeva per numero 4 volte presso l'ufficio Urbanistica del comune di Ardea (RM) per verifiche ed accertamenti e dati urbanistici dell'immobile pignorato, e per la verifica della presenza o meno degli Usi Civici del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente.

## PATTI

---

Dalle letture della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dalla relazione preliminare di verifica redatta dall' Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano patti gravanti sull'immobile oggetto della presente.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica (vedasi all. 15) si presenta in un mediocre stato di conservazione, in quanto risultano al piano interrato soffitti e pareti ammalorati presumibilmente da fenomeni di muffa, mentre al piano terra il pavimento ed i soffitti risultano ammalorati.



## PARTI COMUNI

---

L'esecutato presente al sopralluogo del giorno 04/05/2024 dichiara che per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata non è mai stato costituito nessun condominio, quindi non esiste nessun regolamento di condominio.

L'immobile pignorato è porzione di un fabbricato sito nel Comune di Ardea, località Lido dei Pini; lo stesso non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (area di sedime, strutture portanti, coperture, ecc).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Su istanza presentata dallo scrivente C.T.U (vedasi all. 12) sulla presenza o meno di Usi civici sul terreno di cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente, il Comune di Ardea rispondeva con attestazione protocollo n.58414 del 2024 su di cui è riportato quanto segue:

"Che il terreno ricadente sul foglio 56 particella 372 non risulta essere più gravato del vincolo di uso civico, in quanto liquidato con determina dirigenziale 90/2013 del 27/05/2013 che al momento non risulta reperibile presso i nostri uffici"(vedasi all. 13)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; s PARETI ESTERNE

Intonaci sabbia e cemento lisciati alla pezza e tinteggiati.

### PAVIMENTI Interni:

in ceramica in tutti i vani di vari colori dimensioni;

### PARETI INTERNE

Piano terra

porzione delle pareti con Intonaci civili tinteggiati e porzione con maioliche; nel vano negozio di mq.25,30 risultano maioliche su tutta la parete fino al soffitto; porzione delle pareti del bagno rivestite con maioliche;

Piano interrato

Intonaci civili tinteggiati

### INFISSI

Ingresso al piano terra con Porta/vetrina con telaio in alluminio con serranda di protezione in ferro; al piano interrato finestre a bocca lupo al piano a vetri con telaio in alluminio; porte interne in legno del tipo tamburato;

### SCALE

scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato in ferro.

### IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico a canaletta



## IMPIANTO IDRICO

Completo nel vano bagno e nei negozi con adduzione di acqua da acquedotto comunale; Scarichi in fogna comunale; il tutto come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo del 04/05/2024 (vedasi all. 04)

## APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è assente.

Risulta presente impianto di raffrescamento.

Il tutto come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo del 04/05/2024 (vedasi all. 04)

Il C.T.U, non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto l'Esecutato in sede di sopralluogo dichiarava di non aver disponibile il libretto di installazione e manutenzione dell'impianto termico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 04/05/2024 il locale commerciale risulta a disposizione dell'Esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1994 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tuccari Carlo Federico	20/12/1994	39698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	28/12/1998	45296	29694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oliva Antonio	14/12/2006	21294	13813



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	23/12/2006	86811	50898
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/12/2006  
Reg. gen. 86812 - Reg. part. 21150  
Quota: 1/1  
Importo: € 116.702,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 82.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/12/2006  
N° repertorio: 21295  
N° raccolta: 13814  
Note: Ipoteca Volontaria gravante sull'immobile oggetto della presente.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/03/2021  
Reg. gen. 11929 - Reg. part. 1891  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)



Data: 12/04/2015

N° repertorio: 1341

Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.

- **Ipoteca conc. Amministrativa - riscossione dell'Agenzia delle Entrate** derivante da Conc. Amministrativa  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/09/2022  
Reg. gen. 50737 - Reg. part. 8853  
Quota: 1/1  
Importo: € 549.964,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 274.982,33  
N° repertorio: 20137  
N° raccolta: 9722  
Note: Ipoteca Con. Amministrativa gravante sull'immobile oggetto della presente.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 26/02/2024**  
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/03/2024  
Reg. gen. 12552 - Reg. part. 9355  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 26/02/2024 gravante sull'immobile oggetto della presente.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Vista Comunicazione irreperibilità grafico allegato alla C.E. n.68/87- bis del 26/06/1987 rilasciata dal Comune di Ardea con protocollo n. 60662/2024 del 07/08/2024, si esegue il raffronto dello stato dei luoghi rilevato in data 04/05/2024 con la planimetria catastale depositata in catasto in data 20/03/1991.

Da tale raffronto si evincono difformità interne sanabili con C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a SANATORIA.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente ha inoltrato tramite PEC pervenuta in data 06/06/2024 prot. 43423 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Ardea (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva. (vedasi all.0 9)

A seguito di tale richiesta il Comune rilasciava Comunicazione irreperibilità grafico allegato alla C.E. n.68/87- bis del 26/06/1987 con protocollo n. 60662/2024 del 07/08/2024 su di cui è riportato testualmente quanto segue:



" Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti amministrativi in qualità di tecnico incaricato relativo alla C.E.n.68/87-bis del 26/06/1987, pervenuta tramite P.E.C. in data 06/06/2024 prot. n. 43423, visti gli atti di irreperibilità presso il nostro archivio di pratiche edilizie, ubicato nella sede della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si comunica all'interno della pratica edilizia sopra menzionata non risulta reperibile il grafico allegato alla Concessione Edilizia succitata in oggetto.

Si rilascia tale comunicazione per gli usi consentiti da Legge.

Si comunica altresì che l'ufficio dell'Area Urbanistica si riserva, in caso del protrarsi dell'assenza di tale documentazione di presentare denuncia di smarrimento presso le autorità di competenza." (vedasi all. 11- Comunicazione di irreperibilità)

Per quanto sopra esposto non risulta possibile per lo scrivente C.T.U fare un raffronto stato rilevato e stato autorizzati; vista l'irreperibilità del grafico autorizzato, l'unico raffronto possibile con lo stato dei luoghi e con l'ultima planimetria catastale depositata in atti (vedasi all. 08).

Dal raffronto con la planimetria catastale depositato in catasto in data 20/03/1991 (vedasi all. 08) e lo stato dei luoghi rilevato in data 04/05/2024 , il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all. 14), si evincono le seguenti difformità:

- al piano terra creazione di parete con porta e passavivande;
- al piano terra realizzazione di porta su parete perimetrale, che da accesso ad altra proprietà (negozio interno n° 5) estranea alla presente.

Tali difformità quindi, che non variano la destinazione d'uso del locale commerciali, né interessano le strutture portanti, né comportano aumento di superfici utili e volumetrie essenziali, a parere dello scrivente possono essere sanate ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) mediante versamento a titolo di oblazione di €. 258,00 con facoltà del Comune di Aumentare tale importo. Nel caso l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga di applicare il disposto della Legge Regionale 15/2008, dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Ardea.

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedure C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) a SANATORIA.

Precisa il C.T.U che all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese:

- |  |             |
|--|-------------|
| - oblazione sanatoria:                 | €. 1.000,00 |
| - diritti segreteria ed istruttoria    | €. 200,00   |
| - spese tecniche per redazione C.I.L.A | €. 2.000,00 |

---

TOTALE	€. 3.200,00
--------	-------------

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato presente al sopralluogo del giorno 04/05/2024 dichiara che per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata non è mai stato costituito nessun condominio, quindi non esiste nessun regolamento di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piani Terra - Interrato.  
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Ardea (RM), loc.tà "Lido dei Pini", Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC) a circa un a circa 1km dal mare e a circa 10 km dal centro storico di Ardea, e precisamente:

Locale commerciale distinto con il numero interno 7, sviluppato su due livelli:

- piano terra composto da negozio e bagno;
- piano interrato con sotto negozio da cui si accede dal piano terra tramite una scala interna;

Il tutto è censito in catasto fabbricati al foglio 56 particella 372 sub 15, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 66 mq, Rendita Catastale €. 1.533,88

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

Valore di stima del bene: € 79.562,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piano T-S1	83,75 mq	950,00 €/mq	€ 79.562,50	100,00%	€ 79.562,50
				Valore di stima:	€ 79.562,50

Valore di stima: € 79.562,50



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oblazione sanatoria urbanistica	1000,00	€
Diritti segreteria ed istruttoria comune di Ardea	200,00	€
Spese Tecniche per redazione C.I.L.A a Sanatoria	2000,00	€
arrotondamento per difetto	362,50	€

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

### CRITERIO DI STIMA

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

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, 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; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato". Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

### QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Ardea (RM) – Zona Periferica Colle Romito- Via delle Pignete

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.150,00	1.700,00	1.425,00
Agenzie	625,00	1.725,00	1.175,00
Valori Medi	887,50	1.712,50	1.300,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, e considerando lo stato di manutenzione mediocre si assume prudenzialmente un valore di 950,00 €/mq;

Pertanto si valuta come segue:  $83,75 \times 950,00 \text{ €/mq} = 79.562,50$



A tale importo vanno detratte le seguenti spese:

- oblazione sanatoria urbanistica: €. 1.000,00  
- diritti segreteria istruttoria €. 200,00  
- spese tecniche per redazione C.I.L.A.  
ed eventuale denuncia di Variazione UTE €. 2.000,00

TOTALE €. 3.200,00

per cui si avrà: €. 79.562,50 - €.3.200,00 = €. 76.362,50 **che arrotondati per difetto ad €. 76.000,00**  
**rappresentano il valore a base d'asta del costituente LOTTO UNICO**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 13/08/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso di sopralluogo del 02.05.2024
- ✓ N° 2 - Nota trascrizione Atto di compravendita del 23.12.2006 rep. 21294
- ✓ N° 3 - Verbale di sopralluogo custode del 02.04.2024
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo del 04.05.2024
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa foglio 56 particella 372
- ✓ N° 6 - Visura catasto terreni foglio 56 p.lla 372
- ✓ N° 7 - Visura storica C. F. foglio 56 p.lla 372 sub 15
- ✓ N° 8 - Planimetria catastale foglio 56 p.lla 372 sub.15
- ✓ N° 9 - Richiesta accesso Atti Ufficio Urbanistica Comune di Ardea
- ✓ N° 10 - Conc. di Eseguire Attivita Edilizia n. 68-87 bis del 26.06.1987
- ✓ N° 11 - Comunicazione di irreperibilità grafico allegato alla C.E. 68-87 bis del 26.06.1987
- ✓ N° 12 - Istanza esistenza Usi Civici
- ✓ N° 13 - Attestazione sussistenza usi civici
- ✓ N° 14 - Grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 15 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 16 - Nomina, giuramento e quesiti C.T.U
- ✓ N° 17 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piano Terra e Interrato  
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Ardea (RM), loc.tà "Lido dei Pini" , Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC) a circa un a circa 1km dal mare e a circa 10 km dal centro storico di Ardea, e precisamente:  
Locale commerciale distinto con il numero interno 7, sviluppato su due livelli:
  - piano terra composto da negozio e bagno;
  - piano interrato con sotto negozio da cui si accede dal piano terra tramite una scala interna;Il tutto è censito in catasto fabbricati al foglio 56 particella 372 sub 15, categoria C/1, classe 3^, Consistenza 66 mq, Rendita Catastale €. 1.533,88

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

Vista Comunicazione irreperibilità grafico allegato alla C.E. n.68/87- bis del 26/06/1987 rilasciata dal Comune di Ardea con protocollo n. 60662/2024 del 07/08/2024, si esegue il raffronto dello stato dei luoghi rilevato in data 04/05/2024 con la planimetria catastale depositata in catasto in data 20/03/1991. Da tale raffronto si evincono difformità interne sanabili con C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a SANATORIA.

**Prezzo base d'asta: € 76.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC), interno 7, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 72, Sub. 15, Categoria C1	<b>Superficie</b>	83,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica (vedasi all. 15) si presenta in un mediocre stato di conservazione, in quanto risultano al piano interrato soffitti e pareti ammalorati presumibilmente da fenomeni di muffa, mentre al piano terra il pavimento ed i soffitti risultano ammalorati.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Ardea (RM), loc.tà "Lido dei Pini" , Via delle Pinete (catastalmente Via Laurentina SNC) a circa un a circa 1km dal mare e a circa 10 km dal centro storico di Ardea, e precisamente: Locale commerciale distinto con il numero interno 7, sviluppato su due livelli: - piano terra composto da negozio e bagno; - piano interrato con sotto negozio da cui si accede dal piano terra tramite una scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/12/2006  
Reg. gen. 86812 - Reg. part. 21150  
Quota: 1/1  
Importo: € 116.702,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 82.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/12/2006  
N° repertorio: 21295  
N° raccolta: 13814  
Note: Ipoteca Volontaria gravante sull'immobile oggetto della presente.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/03/2021  
Reg. gen. 11929 - Reg. part. 1891  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 12/04/2015  
N° repertorio: 1341  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.
- **Ipoteca conc. Amministrativa - riscossione dell'Agenzia delle Entrate** derivante da Conc. Amministrativa  
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/09/2022  
Reg. gen. 50737 - Reg. part. 8853  
Quota: 1/1  
Importo: € 549.964,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 274.982,33  
N° repertorio: 20137  
N° raccolta: 9722  
Note: Ipoteca Con. Amministrativa gravante sull'immobile oggetto della presente.



## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 26/02/2024**  
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/03/2024  
Reg. gen. 12552 - Reg. part. 9355  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 26/02/2024 gravante sull'immobile oggetto della presente.

