
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.411,70	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 16/04/2020, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T-1

DESCRIZIONE

Villetta con ingresso da via Bolsena n.29 formato da due livelli, terra con portico composto da soggiorno, cucina e bagno e primo mansardato, formato da più ambienti e terrazzo a livello, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero 4, con annessa area di pertinenza esclusiva ad uso giardino in gran parte pavimentata, realizzata in base al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia prot.n.29405 (pratica edilizia n.179/91) del 23/10/1991 e comunicazione del 5 Maggio 1999 per modifiche migliorative eseguite (prot.n.13159 Comune di Ardea), da adeguare ai titoli edilizi concessi e alla normativa edilizia vigente, confinante con le villette distinte con i numeri interno 3 e 1, via Bolsena, salvo altri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con le villette distinte con i numeri interno 3 e interno 1, via Bolsena, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Soggiorno	25,15 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	1,22 mq	1,30 mq	1,00	1,30 mq	2,70 m	Terra
WC	2,85 mq	4,01 mq	1,00	4,01 mq	2,70 m	Terra
Cucina	5,50 mq	7,13 mq	1,00	7,13 mq	2,70 m	Terra
Portico 1	8,20 mq	9,53 mq	0,25	2,38 mq	2,70 m	Terra
Locale sgombero (progetto)	14,31 mq	15,74 mq	0,50	7,87 mq	2,20 m	Mansardato
Terrazzo	5,93 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	0,00 m	Mansardato
Ripostiglio	3,65 mq	4,37 mq	0,20	0,87 mq	2,32 m	Terra
Giardino e parte pavimentata	191,23 mq	191,23 mq	0,18	34,42 mq	0,00 m	
Viale d'ingresso	74,10 mq	74,10 mq	0,02	1,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,89 mq		

In data 16 Luglio 2020, alla presenza del Sig. **** Omissis **** comproprietario dell'immobile pignorato, si è proceduto al primo sopralluogo dello stabile sito nel Comune di Ardea alla via Bolsena n.29, al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo n.1). Successivamente, in data 19 Novembre 2020 si è proceduto ad un secondo sopralluogo (vedasi ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo n.2).

Da un rilievo in loco:

la superficie utile (vedasi ALLEGATO 3 - planimetria dello stato di fatto): risulta pari a

Piano terra
 SUPERFICIE UTILE mq 34,72

la superficie non residenziale(vedasi ALLEGATO 3 - planimetria dello stato di fatto):risulta pari a
 Piano mansardato
 SUPERFICIE NON RESIDENZIALE mq 39,85

Ai fini della consistenza,per la superficie non residenziale si prende in esame quella riportata nel progetto originario destinata a locale di sgombero (vedasi ALLEGATO Concessione edilizia prot.29405 del 23/10/1991- progetto originario - pianta di sottotetto e di copertura)pari a

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (2,70 m x 5,30 m) = mq 14,31 che viene adattata all'attuale andamento planimetrico della superficie compresa tra il bagno e la camera 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2000 al 24/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 3951, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 406,71 Piano T-1
Dal 24/05/2000 al 31/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 3951, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 406,71 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	3951	4		A7	2	3,5 vani	63 mq	406,71 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato,si è accertato che l'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio n.47 part.n.3951 sub 4,ha subito una modifica del piano terra e un cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto.Nello specifico,al piano terra si è attuato un ampliamento del portico localizzato sul prospetto principale,una diversa distribuzione interna con realizzazione di una nuova portafinestra

nel soggiorno con scala esterna per il collegamento con il giardino,la realizzazione di un corpo esterno attiguo al villino destinato a ripostiglio,nonchè sul prospetto principale la modifica dell'ingresso principale in finestra e viceversa,spostamento della finestra della cucina.Nel piano mansardato,si è realizzato invece,un cambio di destinazione d'uso da locali di sgombero a uso residenziale, con variata distribuzione interna.L'attuale planimetria catastale quindi, non rappresenta più l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza.Considerato però,che alcune opere eseguite sono sanabili(realizzazione di portafinestra con scala,modifica sul prospetto principale dell'ingresso principale in finestra e viceversa,spostamento della finestra della cucina,ripostiglio esterno),altre non sanabili(il cambio di destinazione d'uso del piano mansardato,il pergolato e il gazebo sulla corte esterna,la porzione di portico in ampliamento),avuta la legittimazione urbanistica di quelle sanabili e demolito il pergolato e il gazebo al piano terra,ripristinato altresì lo stato originario del piano mansardato adattandolo alla geometria della zona attualmente destinata a bagno e camera 2,nonchè la distribuzione interna del piano terra così come prevista dal progetto originario,l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese,a presentare all'Agenzia delle Entrate un nuovo docfa.

L'immobile è intestato in catasto alla parti debitorie per i diritti ad esse spettanti(vedasi ALLEGATO 4-Visure storiche e planimetrie catastali).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste l'immobile è gravato dagli usi civici.Occorre,quindi,inoltre al Comune di Ardea - Area V Pianificazione Territoriale Servizio V.1 - Usi Civici,un'istanza di liquidazione dei diritti di uso civico.L'affrancazione è subordinata al versamento di oneri e diritti di istruttoria.

Sull'immobile grava altresì,la servitù di passaggio reciproca con le altre unità immobiliari del complesso,delle tubazioni dell'impianto idrico per l'irrigazione dei giardini che prelevano le acque da un pozzo ubicato sull'area della part.lla n.3591 sub.1,con l'ausilio di una pompa sommersa alimentata da energia elettrica.Il costo del consumo di tale energia misurata da un contatore Enel intestato al proprietario dell'immobile sub 1,viene diviso con accordo bonario, fra i quattro proprietari del complesso edilizio.Di tale pozzo,non è stata trovata presso gli uffici comunali competenti,alcuna autorizzazione.

Inoltre,dall'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 24/05/2000 rep.n.82540/23641,si evince quanto segue:"sul tetto di copertura dell'appartamento int.3 è installata l'antenna centralizzata della televisione e pertanto, gli appartamenti interni tre e quattro,avranno il diritto di accesso a detto tetto per procedere alla riparazione ogni qualvolta che la detta antenna dovesse subire guasti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Copertura: tetto

Struttura portante in c.a.

La fondazione è costituita da plinti collegati da cordoli in c.a..Le solette sono del tipo misto costituite da travetti prefabbricati in latero cemento e tralici e pignatte in laterizio(vedasi ALLEGATO n.5 Certificato di collaudo statico)

Scala di collegamento tra il piano terra e piano mansardato in cemento armato

Pareti esterne:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pareti divisorie:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:in piastrelle di ceramica

Infissi esterni:in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc tranne la portafinestra del soggiorno che è dotata di persiana in alluminio anodizzato

Infissi interni:in legno

Impianto elettrico:realizzato sottotraccia

Impianto idrico:realizzato sottotraccia

Impianto termico: caldaia autonoma con alimentazione a gas metano

Forniture e servizi pubblici:l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico,lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica e la fornitura del gas metano è pubblica.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione(vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).Sia il piano terra che il piano mansardato,ha subito delle modifiche rispetto al progetto iniziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.**** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2000 al 31/07/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Pasquale Cordasco	24/05/2000	82540	23641
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari - Roma 2	01/06/2000	21951	14359
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma (vedasi ALLEGATO 7) aggiornate al 07/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ufficio Provinciale Territorio - Roma 2 il 19/03/2020
Reg. gen. 13080 - Reg. part. 9218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, è stato accertato che secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea approvato con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del giorno 1 Agosto 1984, il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione, ricade in zona B completamente residenziale - sottozona B7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da verifiche effettuate presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, è emerso che il villino oggetto della presente procedura, fa parte di un complesso immobiliare realizzato in base alla concessione edilizia prot.n.29405 - pratica edilizia n.179/91 rilasciata in data 23/10/1991 alla [redacted] (vedasi ALLEGATO 8 - Concessione edilizia), volturata alla [redacted] (vedasi ALLEGATO 9 - Voltura) e successiva comunicazione di modifica migliorativa del 5 Maggio 1999 prot.n.13159 - spostamento finestre e trasformazione da finestre a portafinestra- (vedasi ALLEGATO 10 - Comunicazione).

I lavori sono stati ultimati in data 22 Marzo 2000 (vedasi ALLEGATO 11 - Comunicazione di ultimazione lavori). In data 19 Dicembre 2001 prot.n.59790 è stata presentata al Comune di Ardea la dichiarazione di abitabilità e agibilità del complesso edilizio (vedasi ALLEGATO 12 - Dichiarazione di abitabilità).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (vedasi ALLEGATO 3 - Planimetrie dello stato di fatto) e il progetto iniziale e le successive modifiche migliorative adottate con la richiesta depositata al protocollo comunale in data 5 Maggio 1999 (vedasi ALLEGATO 10), è emerso quanto segue

PIANO TERRA

In primo luogo si fa notare che confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria del progetto approvato, il piano terra doveva essere edificato alla stessa quota del piano di campagna. Da sopralluogo, è emerso che il piano terra è stato edificato ad un'altezza superiore al piano di campagna, ma nella maggior parte, entro i limiti di altezza consentiti dal regolamento edilizio comunale vigente (prospetto A e C), tranne una piccola zona localizzata sul prospetto B (zona compresa tra lo spigolo del portico ampliato e il ripostiglio), area che dovrà essere riportata nei limiti consentiti dal R.E.C..

Sono state riscontrate altresì, le seguenti difformità:

DIFFORMITA' 1

È stato ampliato il portico localizzato sul prospetto principale A del villino (vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

DIFFORMITA' 1a

Sono state apportate le seguenti modifiche sul prospetto principale A:

- l'ingresso principale al soggiorno così come previsto nel progetto autorizzato, è stato trasformato in finestra. La finestra invece, in ingresso principale all'immobile. La finestra della cucina che nei progetti autorizzati era posizionata in posizione centrale, è stata spostata. Inoltre, è stata attuata una diversa distribuzione degli ambienti interni (vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

DIFFORMITA' 2

È stato realizzato un pergolato sul prospetto secondario B dell'immobile in prossimità della linea di confine della particella n.4322 limitrofa (vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

DIFFORMITA' 3

Sul prospetto secondario B è stato realizzato un locale ripostiglio (vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

DIFFORMITA'4

E' stato realizzato un gazebo sul prospetto secondario C dell'immobile in prossimità della linea di confine della particella n.3951 sub 3 limitrofa(vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

DIFFORMITA'5

Sul prospetto secondario C dell'immobile zona soggiorno,è stata realizzata una portafinestra e una scala in muratura che permette l'accesso al giardino di pertinenza dell'immobile(vedasi Allegato 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano terra - Difformità).

Piano Mansardato

DIFFORMITA'6

Gli ambienti del piano mansardato che secondo le previsioni del progetto concesso,erano destinati a locale di sgombero e a locali non praticabili,hanno subito un illegittimo cambio di destinazione d'uso.Attualmente questo piano è adibito ad uso residenziale(vedasi ALLEGATO 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano mansardato - Difformità):sono state realizzate due camere,una cabina armadio,un bagno e un disimpegno.Confrontando altresì,la zona compresa tra il bagno e la camera 2(vedasi ALLEGATO 13 - planimetria dello stato di fatto - pianta piano mansardato - Difformità),con la stessa zona riportata nel progetto originario(vedasi ALLEGATO 8 - Concessione edilizia prot.n.29405 del 23/10/1991 e progetto originario - pianta di sottotetto e di copertura)destinata in quest'ultimo a locale di sgombero,si nota un diverso andamento del muro perimetrale dovuto al fatto che evidentemente nella fase esecutiva dei lavori,il terrazzo è stato realizzato non a filo del corpo fabbrica come previsto dal progetto approvato,ma più rientrante nel corpo dell'immobile determinando così,una variazione planimetrica.Inoltre,è stata incrementata l'altezza dell'interpiano ovvero l'altezza compresa tra il solaio di calpestio e l'intradosso del controsoffitto di copertura.Tale altezza,come si evince dalla Sez.X- X del progetto edilizio originario(vedasi ALLEGATO 14 - sezione)era pari a 2,20 m mentre da sopralluogo risulta essere circa 2,60 m.Quindi,l'altezza rilevata risulta essere quasi sicuramente l'altezza interna originaria del colmo.E' stato tolto il controsoffitto ed è stata recuperata l'altezza compresa tra la controsoffittatura e il punto del colmo dell'intradosso del solaio inclinato della copertura.Da verifica effettuata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Ardea,non è stato riscontrato nessun verbale che abbia accertato tale violazione edilizia.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

La porzione di portico realizzata sul prospetto principale A dell'immobile (DIFFORMITA' 1),deve essere rimossa in quanto con la sua realizzazione si supera la quota percentuale prescritta dall'art.124 comma d del R.E.C.di Ardea,che prescrive che la superficie a pavimento dei porticati deve essere inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.Si applica l'art.31 del D.P.R.n.380 del 6 Giugno 2001 e si prevede quindi,la rimozione del volume di fabbrica realizzato e il ripristino dei luoghi come da progetti concessi,non ravvisandosi in questo caso,l'impossibilità della demolizione.

Per legittimare la DIFFORMITA'1a (variazione dell'ingresso principale in finestra e della finestra in ingresso principale,lo spostamento della finestra della cucina-prospetto A e la DIFFORMITA'5(realizzazione di portafinestra e di scala di accesso al giardino sul prospetto C dell'immobile) occorrerà presentare una scia e versare una sanzione pari a € 1.000,00 e con

quest'ultima, si potrà altresì, ripristinare anche la distribuzione interna così come prevista dai progetti autorizzati dal Comune di Ardea.

Le DIFFORMITA' 2 e 4 (realizzazione sia del pergolato sulla zona adiacente al prospetto secondario B che del gazebo in zona adiacente al prospetto C), non possono essere legittimate in quanto le strutture sono state realizzate in difformità alla distanza di 5 m dalle particelle confinanti, condizione prescritta dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Ardea art.5 comma 3. Si prevede quindi, la rimozione e il ripristino dei luoghi, non ravvisandosi l'impossibilità della demolizione.

La DIFFORMITA' 3, ovvero la realizzazione del ripostiglio sul prospetto B dell'immobile, può essere legittimata in base all'art.81 comma 5 (Volumi per locali tecnici e tecnologici) del R.E.C. di Ardea. La legittimazione è subordinata al versamento di una sanzione pari a € 1.000,00.

La DIFFORMITA' 6 ovvero il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano mansardato destinati a locali di sgombero e a locali non praticabili, ad uso residenziale, non è sanabile mediante procedura ex art.36 del D.P.R.n.380/2001 (doppia conformità) e alle ragioni di credito di cui all'art.40 L.47/85 comma 6 e all'art.46 comma 5 del D.P.R.n.380/2001, per cui occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi previsto dal progetto approvato dal Comune di Ardea.

Con la presentazione della SCIA, si potranno anche legittimare la demolizione della porzione della superficie di portico realizzata oltre i limiti previsti dalla disciplina urbanistica vigente, del gazebo e del pergolato, nonché il ripristino della destinazione originaria (locale sgombero) del piano mansardato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato redatto ATTESTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (vedasi ALLEGATO 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio. L'unica spesa ripartita bonariamente fra le quattro unità immobiliari del complesso, è il consumo dell'energia elettrica per il funzionamento di una pompa sommersa per prelevare l'acqua da un pozzo posizionato sulla particella n.3951 sub 1, nonché gli oneri per la

manutenzione ordinaria e straordinaria della pompa. Il contatore Enel, da informazioni avute, è intestato al proprietario dell'immobile distinto con la particella n.3591 sub 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T-1 Villetta con ingresso da via Bolsena n.29 formato da due livelli, terra con portico composto da soggiorno, cucina e bagno e primo mansardato, formato da più ambienti e terrazzo a livello, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero 4, con annessa area di pertinenza esclusiva ad uso giardino in gran parte pavimentata, realizzata in base al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia prot.n.29405 (pratica edilizia n.179/91) del 23/10/1991 e comunicazione del 5 Maggio 1999 per modifiche migliorative eseguite (prot.n.13159 Comune di Ardea), da adeguare ai titoli edilizi concessi e alla normativa edilizia vigente, confinante con le villette distinte con i numeri interno 3 e 1, via Bolsena, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3951, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 163.602,00

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Ardea, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.800,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari: 90,89 mq X 1.800,00 €/mq = € 163.602,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T-1	90,89 mq	1.800,00 €/mq	€ 163.602,00	100,00%	€ 163.602,00
Valore di stima:					€ 163.602,00

Valore di stima: € 163.602,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione 5%	8180,10	€
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	16360,20	€
Lavori regolazione urbanistica compresi oneri (demol.parte porticato,pergolato,gazebo,livello piano parte zona prosp.B, regolazione piano mansardato)	7000,00	€
Spese Tecniche (scia e presentazione docfa),compresi oneri	4000,00	€
Oneri Scia e sanzioni	2200,00	€
Quota parte oneri per affrancazione usi Civici (€ 450,00)	450,00	€

Valore finale di stima: € 125.411,70

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.

Marino, li 25/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo n.1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo n.2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica e planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia del certificato di collaudo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione edilizia prot.n.29405 del 23/10/1991 e progetto originario

- ✓ N° 9 Altri allegati - Voltura concessione edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione di modifica migliorativa del 5 Maggio 1999
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione di fine lavori
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di abitabilità e agibilità
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto - Difformità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Sezione X-X Progetto edilizio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attesto di prestazione energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T-1 Villetta con ingresso da via Bolsena n.29 formato da due livelli,terra con portico composto da soggiorno,cucina e bagno e primo mansardato,formato da più ambienti e terrazzo a livello,collegati tra loro da una scala interna,distinto con il numero 4,con annessa area di pertinenza esclusiva ad uso giardino in gran parte pavimentata,realizzata in base al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia prot.n.29405 (pratica edilizia n.179/91) del 23/10/1991 e comunicazione del 5 Maggio 1999 per modifiche migliorative eseguite(prot.n.13159 Comune di Ardea),da adeguare ai titoli edilizi concessi e alla normativa edilizia vigente,confinante con le villette distinte con i numeri interno 3 e 1, via Bolsena, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3951, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, è stato accertato che secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea approvato con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del giorno 1 Agosto 1984,il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione,ricade in zona B completamento residenziale - sottozona B7.

Prezzo base d'asta: € 125.411,70

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.411,70

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Bolsena n.29, edificio Unico, interno 4, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3951, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	90,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).		
Descrizione:	Villetta con ingresso da via Bolsena n.29 formato da due livelli,terra con portico composto da soggiorno,cucina e bagno e primo mansardato,formato da più ambienti e terrazzo a livello,collegati tra loro da una scala interna,distinto con il numero 4,con annessa area di pertinenza esclusiva ad uso giardino in gran parte pavimentata,realizzata in base al progetto edilizio autorizzato dal Comune di Ardea con concessione edilizia prot.n.29405 (pratica edilizia n.179/91) del 23/10/1991 e comunicazione del 5 Maggio 1999 per modifiche migliorative eseguite(prot.n.13159 Comune di Ardea),da adeguare ai titoli edilizi concessi e alla normativa edilizia vigente,confinante con le villette distinte con i numeri interno 3 e 1,via Bolsena,salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig.*** Omissis *** e dalla Sig.ra *** Omissis ***.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Ufficio Provinciale Territorio - Roma 2 il 19/03/2020

Reg. gen. 13080 - Reg. part. 9218

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura