

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 484/2023 del R.G.E.

## SOMMARIO

Incarico.....	.....
Procedura promossa da .....	.....
Parte procedente.....	.....
Esecutata.....	.....
Creditori interventi.....	.....
Comproprietari.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza alla data del sopralluogo.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
<b>Lotto n. Unico</b> .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2023 del R.G.E.....	.....

---

---



## INCARICHI

---

- ❖ In data 30.01.2024 la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino Ia Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email [annama.campagna@gmail.com](mailto:annama.campagna@gmail.com), PEC [am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it), cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la P.E. 484/2023 con **Udienza al 09.05.2024** ed in data 24.02.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

### **APPARTAMENTO IN VILLINO con GIARDINO DI PERTINENZA**

sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)

Piano Terra e Primo

censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4

- ❖ In data 30.01.2024 veniva nominato quale custode della procedure l' **Avv. Emanuela VOLANI** con studio in Via Pia n. 2 - 00049 Velletri (RM) Tel. 06.94369110 - Mob. 339.6083037 EMAIL: [emanuelavolani@tiscali.it](mailto:emanuelavolani@tiscali.it) - PEC: [emanuela.volani@oav.legalmail.it](mailto:emanuela.volani@oav.legalmail.it) (Vedasi All. 1B).



## PROCEDURA PROMOSSA DA:

---

### CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata XXXXX (EE) il XXXXXXXXXXX

Residente in XXXXX (RM), Via XXXXXXXXXXX

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, giusta delega trasmessa dall'Avv. Volani, la quale ha dichiarato che *L'ESECUTATA, IN QUEL MOMENTO, NON E' RAPPRESENTATA DA ALCUN AVVOCATO.*

### CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI INTERVENUTI.

### CREDITORI ISCRITTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI ISCRITTI.

### COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO ALTRI COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.



## PREMESSA

---

Come riportato nella **Relazione Preliminare** (Vedasi All. 3A) redatta dall'Avv. Emanuela VOLANI in data 15.02.2024, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento.

**L'atto di precetto** è stato regolarmente notificato dal creditore procedente alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e al contraente il mutuo, ai sensi dell'art 140 c.p.c. in data 22/09/2023, e ricevuto rispettivamente in data 03/10/2023 e 02/10/2023.

### **Atto di pignoramento immobiliare**

La procedura esecutiva è stata incardinata dalla Stresa Securitisation con atto di pignoramento immobiliare notificato alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art 140 c.p.c. in data 27/11/2023 presso la residenza accertata e ricevuto in data 05/12/2023.

### **Iscrizione a ruolo**

L'atto di pignoramento è stato consegnato dagli Ufficiali Giudiziari in data 13/12/2023 e la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo in data 27/12/2023, nei termini di legge.

### **Istanza di vendita**

L'istanza di vendita risulta depositata il 19/01/2024. Il deposito è avvenuto nei termini di legge ex art. 497 c.p.c. ed ex art. 567 c.p.c.

A FAVORE DI

c

quale cessionaria pro soluto nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130/1999, di un portafoglio di crediti in sofferenza già di titolarità di Unicredit spa (C.F. 00348170101)

E CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX

Residente in XXXXX (XX), Via XXXXXXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Tutto ciò premesso SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e precisamente:

### **APPARTAMENTO IN VILLINO con GIARDINO DI PERTINENZA**

sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)

Piano Terra e Primo

censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4



## DESCRIZIONE sintetica

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 4A):

abitazione sita nel Comune di Ardea in una zona prettamente residenziale.

In particolare trattasi di **Appartamento in villino con annesso giardino**, sviluppantesi su 2 piani: zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo sottotetto, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

### **SOPRALLUOGO:**

La scrivente, in data **08.06.2024** come da accordi con la Sig.ra Lancia, giusta delega fornita dal Custode, si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale della U.I.U., oggetto della presente relazione.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 484/2023, è la seguente (Vedasi All. 4):

**APPARTAMENTO con GIARDINO DI PERTINENZA**  
sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)  
Piano Terra e Primo  
censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 3A - 3B):

- ❖ la Relazione preliminare è stata redatta dall' **Avv. Emanuela VOLANI** con studio in Via Pia n. 2 - 00049 Velletri (RM) Tel. 06.94369110 - Mob. 339.6083037 EMAIL: [emanuelavolani@tiscali.it](mailto:emanuelavolani@tiscali.it) - PEC: emanuela.volani@oav.legalmail.it;
- ❖ La certificazione notarile ex art. 567 cpc è stata redatta dal Dott. Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Corleone, Iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini redatta in data 17.01.2024;

### TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX

Residente in XXXXX (XX), Via XXXXXXXX

### Continuità delle trascrizioni

**Il periodo esaminato permette di confermare la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.**

1. L'immobile staggito, come sopra meglio identificato e specificato, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXX (EE) il XXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota dell'intero del diritto di proprietà come bene personale, con **atto di compravendita del 07/07/2014** Rep. XXXXXX, a rogito del Notaio Pietro Marzano di Roma, trascritto in data XXXXX ai numeri di formalità



32757/20111 dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX) il XXXXXXXXXXXX, c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Al XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XXXXXX) il XXXXXXXXXXX, c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'immobile è pervenuto per la quota dell'intero del diritto di proprietà come bene personale, con **atto di compravendita del XXXXXX** Rep. XXXXXXXX, a rogito del Notaio Farinella Giuseppe di Roma, trascritto in data XXXXXXXX ai numeri di formalità XXXXXXXX dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX, c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Al signor XXXXXXXXXXXXXXXX (all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f.:XXXXXXXXXXXX) l'immobile era pervenuto per **assegnazione a socio di cooperativa edilizia del XXXXXXXX** a rogito del Notaio Giuseppe Podagrosi di Roma Rep. XXXX trascritto il XXXXXXXX ai numeri di formalità XXXXXXXX dalla cooperativa Costa del Sole Soc. Coop. Edilizia A.r.l. con sede in Roma Via dei Prati Fiscali n. 114 (alla data della stipula l'immobile non era ancora inserito nel NCEU del Comune di Ardea ma insisteva sul foglio 54 con scheda di denuncia n. 071001 del 19/12/1975).

**Vi è, pertanto, continuità nel ventennio.**

A tal fine si allega:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

## CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via Campo di Carne, con Agri e via Crati salvo altre.

## CONSISTENZA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (VEDASI ALL.TO 5A-B).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabella seguente, si riportano le superfici utili:

RILIEVO STATO DI FATTO P.T.		RILIEVO STATO DI FATTO P.1 <sup>A</sup>	
USO	MQ	USO	MQ
SOGGIORNO	20,20	DISIMPEGNO	1,20
DISIMPEGNO	5,95	WC	4,95
WC	3,80	LETTO 1	12,45
CUCINA/PRANZO	16,55	LETTO 2	10,10
WC	3,10		
<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>49,60</b>	<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>28,70</b>
PORTICO	14,00	BALCONE	7,10
RIPOSTIGLIO			
FORNO			
GIARDINO			



DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 6A).

CATASTO FABBRICATI (C.F.)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	2681	4		A/7	3	5,5 vani		738,53	T-1^	72707	

A tal fine si allega:

Estratto di mappa

Visure

Planimetria

**Corrispondenza catastale**

DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO E LA PLM CATASTALE SI RILEVANO LE SEGUENTI DIFFORMITA':

- ✓ REALIZZAZIONE NUOVO VOLUME PER CUCINA E BAGNO
- ✓ REALIZZAZIONE PORTICO
- ✓ REALIZZAZIONE NUOVO VOLUME PER RIPOSTIGLIO
- ✓ REALIZZAZIONE FORNO IN MURATURA
- ✓ DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ZONA GIORNO

(Vedasi All.to 6B).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Dalla Relazione Preliminare, di cui in allegato, e dalla Visura storica del NCEU, si evince che la U.I.U. in questione:

*I dati catastali del compendio pignorato riportati nella nota di trascrizione corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e vengono oggi così individuati:*

*abitazione sita in Ardea (Rm) Via Campo di Carne n. 62, piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54 p.lla 2681 graffata con la p.lla 2707 sub 4, Cat. A/7, cl 3, vani 5,5, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, R.C. € 738,53.*

*Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.*

LA SCRIVENTE FA NOTARE:

- CHE SULL'ESTRATTO DI MAPPA NON E' INDIVIDUABILE LA PARTICELLA 2681/2707;
- CHE, ALLA DATA DI OGGI, L'IMMOBILE INSISTE SULLA PARTICELLA 7228 (Vedasi All. 4);

RICERCHE PIU' APPROFONDITE HANNO RILEVATO CHE:

- L'INTERO FABBRICATO NON E' INSERITO IN MAPPA;
- ALLA DATA DI OGGI IL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO IN QUESTIONE (DI CUI FANNO PARTE ANCHE ALTRI FABBRICATI, COME SI EVINCE DALL'ALL. 4 (STRALCIO DI FORMAPS) E' IDENTIFICATO CON PART. 7228, LA CUI COSTITUZIONE HA COMPORTATO LA SOPPRESSIONE DI VARIE PARTICELLE (COME SI EVINCE DALLA VISURA CATASTALE DELLA MEDESIMA);



PERTANTO OCCORRE:

1. FARE IL TIPO MAPPALE PER INSERIMENTO IN MAPPA DEL FABBRICATO;
2. FARE DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AMPLIAMENTO, PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E PER ALLINEAMENTO CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATO.

## STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da via Campo di Carne n. 16 (catastalmente n. 62).

L'accesso, che può avvenire o attraverso un ingresso carrabile/pedonale o solo pedonale, avviene direttamente da via Campo di Carne n. 16, dove un cancello in ferro e legno immette in uno spazio che funge da stallo per l'auto, nonché da percorso di accesso al giardino di pertinenza, che costeggia il fabbricato, ed in particolare la U.I.U. in oggetto, per due lati.

Da un discreto portico, individuato da due colonne, con buone rifiniture, si giunge all'ingresso principale, dove un portoncino immette direttamente nel soggiorno, dove a ridosso della parete a destra troviamo il camino; a sinistra troviamo la zona giorno (costituita da disimpegno, cucina con annesso piccolo bagno); tornando nel soggiorno, troviamo, in fondo a sinistra un discreto bagno, senza finestra, e, proprio di fronte, la scala in muratura con ringhiera in ferro, che conduce al piano superiore sottotetto, dove troviamo la zona notte (costituita da un piccolo disimpegno, n. due camere da letto ed un bagno). Entrambe le camere da letto hanno l'uscita sul balcone (al quale non si è potuto accedere in quanto non sono state ritrovate le chiavi).

Tutto il piano terra presenta discrete rifiniture: pavimento in ceramica, cucina in muratura, infissi in legno con grate di protezione in ferro, i radiatori per il riscaldamento sono in alluminio (occorre verificare se l'impianto funziona in quanto non è presente la fornitura di gas ed inoltre le stanze sono dotate di split), parete tinteggiate con pittura standard. Anche la zona notte presenta rifinitura standard.

Nel giardino di pertinenza, discretamente curato, a sinistra del fabbricato, troviamo un piccolo ripostiglio ed un forno a legna in muratura.

La fornitura di acqua avviene attraverso un pozzo, il cui canone viene pagato alla Soc. Idrica.

Da un sopralluogo a vista non è stato rinvenuto il contatore del gas, anche se nelle stanze sono presenti i radiatori.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La scrivente in data 29.10.2023 prot. 83613 ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti per il fascicolo relativo all'immobile in questione.

Dopo numerosi solleciti, sia via pec sia telefonicamente, arrivando fino alla segreteria del Sindaco, finalmente in data 10.05.2024 viene inoltrata, via pec, dal Comune di Ardea, la comunicazione di irreperibilità.



Considerato che il fascicolo è stato dichiarato irreperibile, o meglio *“tale pratica risulta essere fuori posto e quindi momentaneamente non reperibile”* dal Comune con nota del 05.04.2024, protocollata dall'Ufficio Tecnico in data 10.05.2024 prot. 35822 e trasmessa alla scrivente in data 10.05.2024, la scrivente, non è in grado di descrivere le caratteristiche costruttive della U.I.U. (Vedasi All. 8).

La scrivente, fa presente, di aver contattato, successivamente e molto spesso, l'Ufficio Tecnico del Comune e la società esterna, a cui è affidata la gestione delle pratiche di sanatoria, per verificare se nel frattempo fosse stato rinvenuto il fascicolo, in questione, senza ottenere nessuna informazione nel merito.

### STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 08.06.2024, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava occupato ed ammobiliato;

### PROVENIENZE VENTENNALI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

### REGOLARITÀ EDILIZIA (VEDASI ALL.TO 8)

Considerato che il fascicolo è stato dichiarato irreperibile dal Comune con nota del 05.04.2024, di cui in precedenza, la scrivente, non è in grado di relazionare sulla regolarità urbanistica della U.I.U. in oggetto.

Di conseguenza la considerazione della superficie regolare e/o da regolarizzare, da poter valutare all'interno di tale elaborato peritale, e, quindi, considerare ai fini del più probabile valore commerciale, viene svolta tenendo conto della PLM catastale del 1975.

**SUP. LORDA P.T. E 1<sup>^</sup> mq 78,70**

**SUP. UTILE USO RESIDENZIALE CALPESTABILE mq 58.62**

**SUP. UTILE NON RESIDENZIALE:**

**GIARDINO** mq 170 circa

**PORTICO P.T.** mq 14 circa

**BALCONE P.1<sup>^</sup> mq 7.10** (come da PLM catastale in quanto l'esecutato non ha ritrovato la chiave della grata di protezione e quindi non è stato rilevato in sede di sopralluogo).

Pertanto nel redigendo elaborato peritale si farà riferimento alla PLM catastale del 15.12.1975 (Vedasi All.to 6) a firma del Perito Agrario Valentino Antenucci (iscritto all'Albo dei Periti Agrari con il num. 396).

#### ***Regolarità urbanistica***

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELLA U.I.U., OGGETTO DELLA PRESENTE, CON LA PLM CATASTALE, **SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITÀ** (Vedasi All.to 6B):



**DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO E LA PLM CATASTALE SI RILEVANO DIFFORMITA':**

- ✓ **REALIZZAZIONE NUOVO VOLUME PER CUCINA E BAGNO**
- ✓ **REALIZZAZIONE PORTICO**
- ✓ **REALIZZAZIONE NUOVO VOLUME PER RIPOSTIGLIO**
- ✓ **REALIZZAZIONE FORNO IN MURATURA**
- ✓ **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ZONA GIORNO**

Pertanto l'ampliamento del piano terra (cucina e bagno) non viene considerata, ma si terrà conto della PLM catastale.

La scrivente fa notare, inoltre, che in base al Testo Unico Edilizia, salvo diverse disposizione di legge a livello nazionale, regionale e comunale, attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria il portico ed il forno a legna potrebbero essere regolarizzati (Vedasi All. 5B):

<b>SUP. VALUTATA P.T.</b>			<b>SUP. VALUTATA P.1^</b>	
<b>USO</b>	<b>MQ</b>		<b>USO</b>	<b>MQ</b>
SOGGIORNO	20,20		DISIMPEGNO	1,20
WC	3,80		WC	4,95
CUCINA/PRANZO	5,95		LETTO 1	12,45
			LETTO 2	10,10
<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>29,95</b>		<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>28,70</b>
PORTICO	14,00		BALCONE	7,10
FORNO				
GIARDINO	170,00			



TUTTO CIO' PREMESSO LA SUPERFICIE CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, E':

SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
S.R. LORDA			
P.T.	39,35		
P.1	39,35		
	<b>78,70</b>	100%	<b>78,70</b>
S.N.R.			
PORTICO	14	25%	3,50
BALCONE	7,1	35%	2,49
GIARDINO	25,00	10%	2,50
	mq (170-25)	2%	2,90
			<b>11,39</b>
<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>			<b>90,09</b>

\*Per i giardini e le aree di pertinenza di Villini si calcola il 10% fino a 25mq, mentre l'eccedenza va calcolata al 2%.

Di conseguenza, ai fini del più probabile valore commerciale del compendio, la superficie commerciale, considerata ai fini della stima, più dettagliatamente, è:

**MQ 90.09 arrotondata a MQ 90**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

E' PRESENTE L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: Sig.ra alla quale, con nota del 23.06.2024 e succ. 30.06.2024, la scrivente ha richiesto lo stato dei pagamenti della U.I.U. in questione.

In data 03.07.2024 l'Amministratore ha trasmesso la situazione relativa alla Unità Intestata alla Sig.ra Condominio Costa del Sole:

- 1) La Signora a avuto decreto ingiuntivo nel 2023 (d a fronte del decreto ha effettuato dei versamenti per un totale di € 1.200,00.
- 2) Il debito del 2023 scalando il versato residuano € 1.861,70 CHE SCIVOLA NEL 2024 QUALE QUOTA INIZIALE.
- 3) Con l'approvazione del Bilancio Consuntivo 2023 e Preventivo 2024 - la quota della Signora è di € 2.314,33 di cui scadute ad oggi € 2.126,43.
- 4) Il Condominio nel 2022 (Verbale 17/12/2022) ha approvato il rifacimento di un muro perimetrale condominiale e la quota della Signora è pari ad € 1.025,52.
- 5) Inoltre un ricorso effettuato dal condominio - soccombente - prevede una quota per la signora di € 152,55.

**TOTALE DA VERSARE AD OGGI € 3.304,50**



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili, oggetto della stima:

- **LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO in villino con giardino di pertinenza in fabbricato di maggiore consistenza
- **SOPRALLUOGO:** In data 08.06.2024
- **CATASTO FABBRICATI:**  
APPARTAMENTO con GIARDINO DI PERTINENZA  
sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)  
Piano Terra e Primo  
censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4

LA SCRIVENTE FA NOTARE:

- CHE SULL'ESTRATTO DI MAPPA NON E' INDIVIDUABILE LA PARTICELLA 2681/2707
- CHE ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE DOVREBBE INSISTERE SULLA PARTICELLA 7228

RICERCHE PIU' APPROFONDITE HANNO RILEVATO CHE:

- L'INTERO FABBRICATO NON E' INSERITO IN MAPPA;
- ALLA DATA DI OGGI IL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO IN QUESTIONE (DI CUI FANNO PARTE ANCHE ALTRI FABBRICATI, COME SI EVINCE DALL'ALL. 4 STRALCIO DI FORMAPS) E' IDENTIFICATO CON PART. 7228, LA CUI COSTITUZIONE HA COMPORTATO LA SOPPRESSIONE DI VARIE PARTICELLE (COME SI EVINCE DALLA VISURA CATASTALE DELLA MEDESIMA);

PERTANTO OCCORRE:

1. FARE IL TIPO MAPPALE PER INSERIMENTO IN MAPPA DEL FABBRICATO;
  2. FARE DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AMPLIAMENTO, PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E PER ALLINEAMENTO CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATO.
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**  
1/1 Proprietà di immobile in capo all'esecutata



## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Osservatorio immobiliare nel Comune di ARDEA
- Immobiliare.it
- Agenzia del territorio OMI
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsino Immobiliare



## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

FONTE: L'osservatorio immobiliare a ARDEA

### ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI ARDEA

Ardea, con una popolazione di 49.719 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 33 Km da Roma.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marina di Ardea, Nuova Florida, Nuova California, Colle Romito, Banditella, Montagnano, Lido dei Pini, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marina di Ardea con oltre 642 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.003 annunci immobiliari, di cui 2.837 in vendita e 166 in affitto, con un indice complessivo di 60 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (9) zone ad Ardea è compreso in tutta la città tra 965 €/m<sup>2</sup> e 1.950 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,2 €/m<sup>2</sup> mese e 9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.370 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.320 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 47% inferiore alla quotazione media provinciale (2.635 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 900 €/m<sup>2</sup> e 1.765 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di **circa 1.370 €/m<sup>2</sup>**, quindi circa il 82% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 250% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

FONTE: Osservatorio immobiliare ad Ardea 30.06.2024

#### Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Castagnetta (910 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Colle Romito (1.590 €/m<sup>2</sup>).

zona	vendita	ricerca
<a href="#">Banditella</a>	€ 1.200 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Castagnetta</a>	€ 1.000 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Colle Romito</a>	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Lido dei Pini</a>	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Marina di Ardea</a>	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Montagnano</a>	€ 950 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>
<a href="#">Nuova California</a>	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	<a href="#">appartamenti in vendita</a>



zona	vendita	ricerca
Nuova Florida	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita

## Dinamica dei prezzi ad Ardea e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	€ 10,2 /m <sup>2</sup> /mese		- appartamenti
attico	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	-		- attici
bifamiliare	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	-		- bifamiliari
bivano	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	€ 10,7 /m <sup>2</sup> /mese		- bivani
casa indipendente	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 12,6 /m <sup>2</sup> /mese		- case indipendenti
casa semindipendente	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-		- case semindipendenti
locale commerciale	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	€ 11,6 /m <sup>2</sup> /mese		- locali commerciali
mansarda	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	-		- mansarde
monolocale	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	-		- monolocali
pentavano	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	-		- pentavani
quadrivano	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-		- quadrivani
trivano	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	-		- trivani
ufficio	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	€ 10,9 /m <sup>2</sup> /mese		- uffici
villa	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 12,8 /m <sup>2</sup> /mese		- ville
villetta a schiera	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	-		- villette a schiera

## Mercato Immobiliare in zona Nuova California ad Ardea

domenica 30 giugno 2024

Nuova California è una zona della città di Ardea, distante circa 4400 metri dal centro.

E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 10% di tutte le transazioni immobiliari di Ardea.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Nuova California è di circa 1.320 €/m<sup>2</sup>, in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.370 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo degli appartamenti in zona Nuova California ad Ardea è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 835 €/m<sup>2</sup> e 1.710 €/m<sup>2</sup>.

## Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Nuova California ad Ardea

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	€ 9,5 /m <sup>2</sup> /mese	appartamenti
bifamiliare	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-	bifamiliari
bivano	€ 1.200 /m <sup>2</sup>	-	bivani
casa indipendente	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	€ 14,2 /m <sup>2</sup> /mese	case indipendenti
casa semindipendente	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-	case semindipendenti
quadrivano	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	-	quadrivani
trivano	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-	trivani
ufficio	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-	uffici
villa	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	€ 14,2 /m <sup>2</sup> /mese	ville
villetta a schiera	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	-	villette a schiera



## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

FONTE: Immobiliare.it 23.06.2024

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana di Ardea. Il periodo di riferimento è **Maggio 2024**.

### Quotazioni immobiliari nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana a Ardea

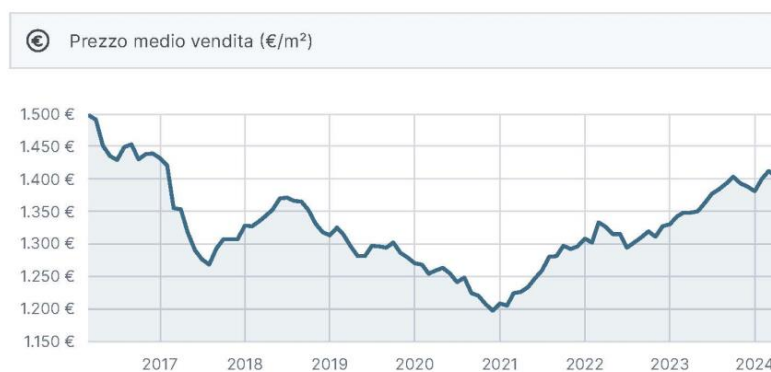
<b>Vendita</b> <b>1.410,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Affitto</b> <b>11,07 €/m<sup>2</sup></b>
---	--

### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana

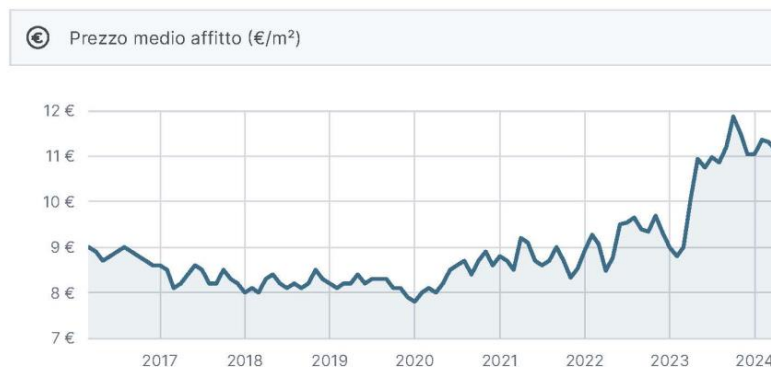
01/07/24, 06:08

Lazio: andamento mercato immobiliare nel 2024 - Immobiliare.it

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.410 al metro quadro**, con un aumento del **3,45% rispetto a Giugno 2023** (1.363 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 1.412 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.302 al metro quadro.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 11,07 al**

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/ardea/tor-san-lorenzo-landriana/>

2/2

//////////



Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Foglia e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1.703,00 €/mq** per la vendita e **21,12 €/mese** per la locazione;

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 – Semestre 1 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE VILLE - VILLINI  
Stato conservativo: NORMALE  
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.150,00 MAX € 1.700,00  
Superficie (L/N): LORDA  
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 5,80 MAX. € 8,30

Considerando che trattasi di edificio realizzato probabilmente nel 1975 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:  
 $€ /mq (1.150,00 + 1.700,00) / 2 = € /mq 1.425,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $(€ /mq 5,80 + 8,30) / 2 = € /mq 7,05$

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** - Anno 2023, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di vendita/locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE VILLE - VILLINI  
Stato conservativo: NORMALE  
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 848,00 MAX € 1.335,00  
Superficie (L/N): LORDA  
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,19 MAX. € 5,04

Considerando che trattasi di edificio realizzato probabilmente nel 1975 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:  
 $€ /mq (848,00 + 1.335,00) / 2 = € /mq 1.091,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $€ /mq (3,193 + 5,04) / 2 = € /mq 4,11$



Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

PER LA VENDITA

€ (1.410,00 + 1.703,00 + 1.425,00 + 1.091,00) / 4 = € 1.407,25 al mq per la vendita

PER LA LOCAZIONE

€ (11,07+ 21,12 + 7,05 + 4,11) / 4 = € 10,84 al mq per il canone di locazione

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

delle Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei Punti di merito:

- Caratteri ambientali: DISCRETI
- Anno di realizzazione: PRIMA DEL 1975
- Stato conservativo: DISCRETO
- Qualità: APPARTAMENTO



PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA U.I.U., IN QUESTIONE, **SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DELLA U.I.U., OGGETTO DELLA PROCEDURA, VERRA' CONSIDERATO,**

**PER LA VENDITA 1.407,25 €/MQ**

**PER LA LOCAZIONE 10,84 €/MQ.**

Pertanto ai fini della stima sintetica comparativa, tenendo conto della superficie commerciale considerata, abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 90 X 1.407,25 €/mq = **€ 126.652,50**



## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

### LOTTO UNICO

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I QUATTRO VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

€ (11,07+ 21,12 + 7,05 + 4,11) / 4 = **€ 10,84 al mq per il canone di locazione**

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq\ 90 \times 10.84\ €/mq) \times 12\ mesi = \mathbf{€/anno\ 11.707,20}$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 8.400,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = €\ 11.707,20$$
$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = €\ 11.707,20 \times 0,20 = €\ 2.341,44$$

$$R - S = €\ 11.707,20 - €\ 2.341,44 = €\ 9.365,76 \text{ (canone netto)}$$



Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V      ove r = 0,040

€ 9.365,76 (canone netto) : 0,040 = € 234.144,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 234.144,00**.

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

(€ 126.652,50+ € 234.144,00): 2 = **€ 180.398,25**



Considerato che la U.I.U. in questione:

- 1) Sembra non presente l'impianto del gas
- 2) Non è allacciata alla condotta fognaria comunale
- 3) Che l'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo
- 4) Che occorre presentare una pratica edilizia a sanatoria
- 5) Che è presente un volume apparentemente non sanabile
- 6) Che è presente un portico ed un forno in muratura apparentemente sanabile
- 7) Che è necessario aggiornare il catasto;

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

- 1) E' un appartamento in villino con ingresso indipendente e giardino di pertinenza
- 2) Che presenta all'interno rivestimenti discreti
- 3) Che ci sono oneri condominiali da saldare
- 4) Eventuali imprevisti

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 20% per:

per cui avremo

€ 180.398,25 (valore immobile) - (detrazione) € 27.059,74 (pari al 20%) = € 144.318,50

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 144.000,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali



**APPARTAMENTO con GIARDINO DI PERTINENZA**  
sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)  
Piano Terra e Primo  
censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4 (in Catasto part. 7228)



Carpineto Romano, 04.07.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*Arch. Campagna Anna Maria*  
(Firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1A\_Nominadel CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B\_Nomina del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2\_Pigroram.+Decreto+Atto precetto (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A\_Relazione preliminare (già agli atti)
- ✓ ALL. 3B\_Relazione notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 4\_Inquadram. area di interesse
- ✓ ALL. 5A\_Rilievo
- ✓ ALL. 5B\_Superficie commerciale
- ✓ ALL. 6A\_Docum. catastale
- ✓ ALL. 6B\_Sovrapposizione Rilievo su Catasto
- ✓ ALL. 7\_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 8\_Dichiarazione irreperibilità del Comune



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTE N. UNICO

---

- Trattasi di:  
**APPARTAMENTO IN VILLINO con GIARDINO DI PERTINENZA**
- Identificati al catasto Fabbricati:  
sito in Ardea (RM) via Campo di Carne n. 16 (in Catasto 62)  
Piano Terra e Primo  
censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4 (in Catasto part. 7228)

LA SCRIVENTE FA NOTARE:

- CHE SULL'ESTRATTO DI MAPPA NON E' INDIVIDUABILE LA PARTICELLA 2681/2707
- CHE ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE DOVREBBE INSISTERE SULLA PARTICELLA 7228

RICERCHE PIU' APPROFONDITE HANNO RILEVATO CHE:

- L'INTERO FABBRICATO NON E' INSERITO IN MAPPA;
- ALLA DATA DI OGGI IL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO IN QUESTIONE (DI CUI FANNO PARTE ANCHE ALTRI FABBRICATI, COME SI EVINCE DALL'ALL. 4 STRALCIO DI FORMAPS) E' IDENTIFICATO CON PART. 7228, LA CUI COSTITUZIONE HA COMPORTATO LA SOPPRESSIONE DI VARIE PARTICELLE (COME SI EVINCE DALLA VISURA CATASTALE DELLA MEDESIMA);

PERTANTO OCCORRE:

1. FARE IL TIPO MAPPALE PER INSERIMENTO IN MAPPA DEL FABBRICATO
  2. FARE DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AMPLIAMENTO, PER MODIFICA IDENTIFICATIVO E PER ALLINEAMENTO CATASTO TERRENI E CATASTO FABBRICATO.
- Gli immobili vengono posti in vendita per:  
il diritto di Proprietà pari al 100%
  - Regolarità Urbanistica:  
Dichiarazione irreperibilità del Comune  
Ampliamenti (cucina e bagno) apparentemente non sanabili  
Portico e Forno in muratura apparentemente sanabili



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00**

<b>Beni oggetto della procedura</b>			
<b>Ubicazione:</b>	ARDEA (RM) – via Campo di Carne n. 16 (catastalmente n. 62)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>APPARTAMENTO IN VILLINO con GIARDINO sito al P. T.-1<sup>^</sup> in fabbricato di maggiore consistenza</p> <p><u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> censito al Fg. 54 Part. 2681/2707 sub 4</p> <p><b>N.B. DALL'ESTRATTO DI MAPPA NON SI RINVIENE LA PART. 2681/2707 INFATTI LA UIU INSISTE SULLA PART. 7228 IN QUANTO NON E' PRESENTE IL TIPO MAPPALE</b></p>	<b>Superficie commerciale</b>	....
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo della U.I.U., è DISCRETO		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un villino facente parte di un fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa su 2 piani: zona giorno e zona notte.</p> <p>La UIU nella sua interezza è completa: abbiamo il soggiorno, la zona pranzo, la cucina ed il bagno al piano terra; mentre al piano primo abbiamo 2 stanze ed un bagno.</p> <p>Ma nell'insieme la UIU appare buia e con discrete rifiniture; rifornimento idrico attraverso il pozzo, non è presente il contatore del gas.</p> <p>L'Amministratore di condominio non ha comunicato lo stato dei pagamenti</p>		
<b>Irregolarità:</b>	<p>A a seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso la dichiarazione di irreperibilità del fascicolo; l'ufficio condono, affidato a Ditta esterna, nonostante vari solleciti, non ha rilasciato nessuna dichiarazione.</p> <p>Sono stati rilevati: Ampliamenti (cucina e bagno) apparentemente non sanabili Portico e Forno in muratura apparentemente sanabili</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO		

