TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento stima lotto 2 nell'Esecuzione Immobiliare 264/2021 del R.G.E.

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

[redacted] *(erede* [redacted]

[redacted]

[redacted] *(erede* [redacted]

[redacted]

architetto MARIA CECILIA ZITA
Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)
Fax : +39.17.82.26.91.80 - [redacted] e-mail:mariaceciliazita@inwind.it – pec:mc.zita@pec.archrm.it

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

SOMMARIO

Sommario 2
Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima 16
Riserve e particolarità da segnalare 20
ELENCO ALLEGATI: 20

architetto MARIA CECILIA ZITA
Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)
Fax : +39.17.82.26.91.80 - c[redacted] e-mail:mariaceciliazita@inwind.it – pec:mc.zita@pec.archrm.it

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

INCARICO[1]

All' udienza del 29/09/2021, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via del Pantano Carinse 1 - 00049 - Velletri (RM), e-mail mariaceciliazita@inwind.it, PEC mc.zita@pec.archrm.it, Tel. [redacted], Fax 17 82 269 180, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
In data 26/02/2022 veniva depositata la Perizia di Stima, in data 22/03/2022 in occasione dell'Udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, il G.E. visto il Ricorso in opposizione di terzo, ex art. 619 c.p.c., chiedeva alla sottoscritta, di aggiornare la stima del lotto n.2.

PREMESSA

La procedura esecutiva è stata intrapresa dalla [redacted] nei confronti di [redacted] n.q. di eredi [redacted] della sig.ra [redacted] debitrice, in forza di Decreto Ingiuntivo n. 108/19 emesso in data 16/01/2019 dal Tribunale Ordinario di Velletri per un credito derivante dal mancato pagamento di rette di soggiorno e spesa extra relativi ad un contratto di ospitalità, stipulato dalla [redacted] di proprietà del creditore procedente.
Viste le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, la scrivente riteneva opportuno procedere alla formazione di tre lotti distinti:

[redacted]

LOTTO N° 2 - Locale commerciale ubicato a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia-Lungomare di Tor San Lorenzo al Km 23.700 (già Via Litonarea) in angolo con Via delle Tortore, piano T.

[1] Vedi allegato A

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

Locale commerciale con w.c. e annessa piccola area pertinenziale a corte esclusiva.
Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 414, Sub. 512, Categoria C1, Graffato 513
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.536,00
Prezzo a base d'asta: € 75.400,00

LOTTO N° 3 – Abitazione ubicata a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia - Via delle Tortore n.2 , piano S1.
Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno con camino ed angolo cottura, un bagno, due camere, un ripostiglio e una corte esterna.
Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 e 517 graffati - Categoria A/2, cl.1, mq 69.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.687,00
Prezzo a base d'asta: € 43.000,00

L'aggiornamento della stima, veniva richiesta dal G.E. in quanto, i sigg.ri [redacted] rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted] proprietari degli immobili costituenti il fabbricato di cui è parte il bene al lotto 2, attraverso il Ricorso in opposizione di terzo, ex art. 619 c.p.c., chiedevano di accertare e dichiarare che la porzione antistante (cd corte) il locale commerciale al lotto 2, è proprietà comune ai proprietari di tutti gli immobili.
Premesso che:

- dalle visure catastali l'annessione della corte all'immobile è avvenuta in data 08/07/1999;
- nell'Atto di divisone, a firma del Notaio [redacted] del 30/07/2008 rep. n. 23930, viene trasferito alla sig.ra [redacted] *<<[...] locale negozio con w.c. al piano terra avente accesso dal Lungomare Tor San Lorenzo km. 23,700,* ***con annessa piccola area pertinenziale a corte esclusiva****, confinante, nell'insieme, con distacco verso Via delle Tortore, distacco verso Lungomare Tor San Lorenzo e negozio distinto col sub. 514, salvo altri; in Catasto Fabbricati la porzione in oggetto si distingue coi dati: foglio 53, p.lla 414 sub. 512 e 513 graffati, categ. C/1, cl. 5, mq. 51, P. T., R.C. Euro 1.606,70 [...]>>;*
- è nell'atto di di donazione con riserva d'usufrutto del 04.03.1982 rep. n. 1436 del sig. [redacted], che si evince che tale area potrebbe essere corte codivisa, in quanto

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

veniva disposto che gli immobili posti al piano terreno, venissero in favore dei quattro figli tra i quali la debitrice, specificando che, alla porzione a lei destinata, fosse annessa l'area circostante ad uso cortile ma, in un'altro passaggio dell'atto, viene esplicitamente dichiarato **che è oggetto di proprietà comune tra i donatari gravata dall'usufrutto del donante, l'area circostante il fabbricato di accesso alle singole porzioni oggetto del contratto.**

La sottoscritta CTU recependo quanto dal G.E. indicato procede all'aggiornamento della stima del lotto 2.

AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 2

Il lotto è formato dal **Bene N° 2:**
Locale commerciale ubicato a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia- Lungomare di Tor San Lorenzo al Km 23.700 (già Via Litonarea) in angolo con Via delle Tortore, piano T.

DESCRIZIONE

Locale negozio con w.c. al piano terra, facente parte di un complesso edilizio ospitante abitazioni ed altri negozi, avente accesso da corte comune a più unità immobiliari.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567[2]

Per il controllo e la verifica della documentazione ipotecaria e catastale, prodotta dal creditore procedente, è stato delegato l'Avvocato Paolo Pistoia, che ha redatto la Relazione di controllo alla quale si rimanda per i dettagli, dalla quale si evince che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., sostituito dall'art. 1 Legge n. 302/98, è completa, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stato depositato.

[2] Vedi allegato F

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

TITOLARITÀ

Oggetto dell'atto di pignoramento è il diritto di proprietà, in ragione della quota indivisa di ½ [redacted] acquisita "iure hereditatis" dai figli della [redacted] deceduta in data [redacted]

- [redacted] (Proprietà indivisa 1/2)
- [redacted] (Proprietà indivisa 1/2)

Si riporta stralcio della Relazione preliminare:

"...allo stato, e salva integrazione successiva da parte del creditore procedente che, in sostituzione di coloro che sono tenuti per legge, proceda alla trascrizione degli acquisti mortis causa ed alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni, non è possibile individuare un titolo in virtù del quale gli odierni esecutati possono dirsi proprietari dei beni pignorati al tempo del pignoramento.

Ed infatti la circostanza indicata negli atti dal creditore procedente circa il trovarsi degli esecutati nel possesso dei beni ereditari non è sufficiente a configurare da sola un titolo idoneo di acquisto, titolo che ai sensi dell'art. 2648 c.c. può essere rappresentato o da una dichiarazione espressa del chiamato all'eredità contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente (accettazione espressa), ovvero dal compimento di un atto che importi accettazione tacita, ma risultante anch'esso dai medesimi documenti...".

CONFINI

Il bene confina, nell'insieme, con distacco verso Via delle Tortore, corte comune, negozio distinto con i sub. 514 e 515, salvo altri.

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

CONSISTENZA[3]

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale, si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, per le per le strutture di tipo commerciale, tiene conto del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, che ha riformato la disciplina relativa al settore del commercio e riclassificato le categorie degli esercizi commerciali, raggruppandole in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Nel caso in esame, trattandosi di esercizio di vicinato il criterio per il calcolo della superficie commerciale, stabilisce debba derivare dalla somma della :

- superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98, nell'allegato C ;

+

- la superficie dell'area scoperta computata nella misura del 20%.

+

- la superficie del retrobottega applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Dunque, eseguiti i rilievi metrici, si è determinata la superficie commerciale di detto bene:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio*	48,85 mq	58,30 mq	1,00	58,30 mq	3,50 m	terra
Balcone scoperto	5,70 mq	6,40 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	59,58 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	59,58 mq		

[3] Vedi allegato G

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

* Non si tiene conto, nel calcolo della superficie, la divisione in due ambienti per le ragioni esposte nel capitolo sulla regolarità edilizia;

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI[4]

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/07/1999** al **30/07/2008**	[redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2.	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 414, Sub. 512 Categoria C1 Cl.5, Cons. 51 Rendita € 1.606,70 Piano T Graffato 513
Dal **30/07/2008**	[redacted] proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 414, Sub. 512 Categoria C1 Cl.5, Cons. 51 Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.606,70 Piano T Graffato 513

I titolari catastali, **NON** corrispondono a quelli reali, risultanti dagli atti succedutisi nel ventennio. Dal 08/07/1999 al 30/07/2008, i proprietari reali sono:

[redacted]

nuda proprietà 1/2.

[redacted]

nuda proprità 1/2.

[4] Vedi allegato C2

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

[redacted]
usufrutto 1/1.

DATI CATASTALI[5]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	F.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita	Piano	Graffato
	53	414	512		C1	5	51mq	68 mq	1606,70 €	T	513

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti, non corrisponde a quanto dalla sottoscritta rilevato in sede di sopralluogo. La parziale difformità rilevata, consiste in una diversa distribuzione interna, realizzata mediante opere edilizie compiute su immobile abusivo successivamente la domanda di sanatoria presentata ai sensi della L.47/'85. Il Titolo Edilizio non è stato rilasciato, si ritiene quindi, per le ragioni meglio espresse al capitolo sulla regolarità edilizia, non dover procedere all'aggiornamento catastale.

La corte rappresentata come esclusiva in realtà è corte comune agli immobili costituenti il fabbricato, sarebbe opportuna la redazione dell'elaborato planimetrico (come previsto dalla CIRCOLARE N. 9/2001 prot. n° 69262 della Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità Immobiliare) condiviso da tutti i proprietari delle unità immobiliari afferenti, per una agevole individuazione della subalternazione e destinazione d'uso delle varie unità immobiliari.

Nell'estratto di mappa, il fabbricato di cui è parte l'immobile in perizia, non è riportato, solo a seguito di regolarizzazione dell'intero complesso, potrà essere inserito in mappa, con il benestare di tutti i proprietari.

Sull'atto di pignoramento la descrizione dell'immobile corrisponde a quanto risulta catastalmente.

[5] Vedi allegato C2

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999cc7a564d32bdf9b200efe7

STATO CONSERVATIVO

Buono lo stato conservativo dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI[6]

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ardea, gli usi civici gravanti sull'area di sedime del fabbricato sono stati affrancati, si allega la Determina n. 338 del 28/09/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, concordato con i debitori e il custode, è avvenuto in data 13 dicembre 2021.
Si è potuto accertare che il locale commerciale, composto da due ambienti, un wc preceduto da un corridoio, occupa il piano strada di una fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale.
E' accessibile dalla pubblica via ed è preceduto da un'area recintata comune a tutte le unità immobiliari. Il retro del locale affaccia su un balcone, collegato da una scala in ferro, alla corte dell'appartamento al piano interrato (bene n.3 in perizia).
STRUTTURA: dalla lettura del Certificato di idoneità statica e dalle indagini eseguite, si è dedotto che la struttura è costituita da travi e pilastri in cemento armato, muratura portante costituita da blocchetti di tufo con cordoli in cemento armato, fondazioni in cemento armato, solai in laterocemento.
IMPIANTI: gli impianti presenti privi delle necessarie certificazioni, sono: impianto elettrico a vista; impianto idrico sanitario con adduzione acqua comunale e scarico in fogna; impianto termico costituito da split e UTA poste sul balcone retrostante.
FINITURE: esternamente l'edificio, ove è ubicato il locale, è intonacato e tinteggiato bianco, la facciata verso la Via Tor San Lorenzo, ove si trova l'ingresso, è rivestita con lastre di travertino, la vetrata d'ingresso, ha infissi in alluminio bianchi ed è schermata da una serranda, la corte esterna è pavimentata e parzialmente recintata, verso la strada è presente un cancello per accesso veicolare scorrevole in ferro. All'interno le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite fino a circa 2,20 m di altezza da maioliche, le porte sono in legno con specchiature in vetro i pavimenti in gres. Le finestre sono protette da grate di sicurezza in ferro.

[6] Vedi allegato E2

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente:

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO TERRA	LOCALE(ambiente1+ambiente2)	42,00		3,50
	DISIMPEGNO	4,70		
	BAGNO	2,15		
	TOT.	48,85	58,30	
	BALCONE	5,70	6,40	

STATO DI OCCUPAZIONE[7]

L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione non opponibile.
Data registrazione: 05/06/2020;
Scadenza contratto: 31/05/2026;
Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI[8]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/03/1982** al **30/07/2008**	[redacted] **nuda proprietà 1/2.**	**Atto di Donazione con riserva di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio [redacted]	04/03/1982	1436	357
		Trascrizione			

[7] Vedi allegati F
[8] Vedi allegati F

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

<table>
<tr>
<td></td>
<td>[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
nuda proprità 1/2.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
usufrutto 1/1.</td>
<td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Roma II</td><td>13/03/1982</td><td>6159</td><td>12712</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td>17/03/1982</td><td>12712</td><td></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Dal
30/07/2008
al
30/01/2021</td>
<td>[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
piena proprietà 1/1.</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di divisione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio [redacted]</td><td>30/07/2008</td><td>23930</td><td>15849</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Roma II</td><td>07/08/2008</td><td>48702</td><td>28198</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Roma II</td><td>05/08/2008</td><td>32894</td><td></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, manca la trascrizione di un atto di accettazione (anche tacita), di eredità in favore degli odierni esecutati ([redacted] essendo [redacted] deceduta lo [redacted];
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si riporta lo stralcio della Relazione preliminare del Professionista Delegato Avv. Paolo Pistoia in merito la continuità delle trascrizioni:

"... salva integrazione successiva da parte del creditore procedente che, in sostituzione di coloro che sono tenuti per legge, proceda alla trascrizione degli acquisti mortis causa ed alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni, non è possibile individuare un titolo in virtù del quale gli odierni esecutati possono dirsi proprietari dei beni pignorati al tempo del pignoramento.

Ed infatti la circostanza indicata negli atti dal creditore procedente circa il trovarsi degli esecutati nel possesso dei beni ereditari non è sufficiente a configurare da sola un titolo idoneo di acquisto, titolo che ai sensi dell'art. 2648 c.c. può essere rappresentato o da una dichiarazione espressa del chiamato all'eredità contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente (accettazione espressa), ovvero dal compimento di un atto che importi accettazione tacita, ma risultante anch'esso dai medesimi documenti..."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si elencano le formalità pregiudizievoli risultanti dai documenti in atti:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 27/03/2018
  Reg. gen. 14256 - Reg. part. 2299
  Quota: 100/100
  Importo: € 30.000,00
  A favore di [redacted]

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.322,77
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 03/07/2017
N° repertorio: 1815

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 14/05/2019
  Reg. gen. 23218 - Reg. part. 3822
  Quota: 100/100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 39.825,36
  Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
  Data: 16/01/2019
  N° repertorio: 108

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Trascritto a ROMA 2 il 09/09/2021
Reg. gen. 49142 - Reg. part. 35624
A favore di [redacted]
Contro [redacted] (quota 50/100)
[redacted] (quota 50/100)
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA[9]

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, in base alle norme del P.R.G. vigente, approvato con delibera Giunta Regionale Lazio n. 5192 del 01/08/1984, ricade in Zona 'B' di Completamento sottozona "B5"normata dall'art. 21 delle N.T.A.; nel PTPR ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 del D.Lgs.42/2004 sottoposte a vincolo

[9] Vedi allegati E2

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA[10]

L'immobile non 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 usi civici affrancati.
L'immobile non risulta agibile.
Il locale commerciale fà parte di un complesso edilizio frutto di interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo. Il primo titolo risale al 1956 *(pratica edilizia n. 686/38)*, a seguito di ampliamenti nel 1959, è stato rilasciato un secondo Titolo Edilizio, nel 1960 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità. Successivamente il fabbricato è stato abusivamente ampliato, frazionato, e in alcune porzioni sono state cambiate le destinazioni d'uso.
Per il locale in esame, in origine abitazione di consistenza maggiore, in data 30/12/1986, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/1985, *(Pratica di Condono n. 8567/86)*, integrata in data 23/09/1999, con i documenti necessari all'istruttoria, compreso il grafico rappresentante la situazione edilizia dell'intero complesso edilizio alla data di presentazione della domanda di sanatoria.
Ad oggi l'iter non è concluso e il Titolo in sanatoria non è stato rilasciato, ma nel fascicolo sono presenti un certificato non ostativo rilasciato in data 17/06/2008 e il N.O. ai fini paesaggistico-ambientali rilasciato in data 16/06/2009, quindi l'immobile può essere dichiarato sanabile.
In data 07/07/2020 prot.llo n. 00027977 è stata presentata una C.I.L.A. per modifiche alla distribuzione interna del locale. Il regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) non è applicabile alle opere da eseguirsi su manufatti che non risultino essere stati oggetto di condono edilizio o di accertamento di conformità, poiché gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dal manufatto principale, al quale ineriscono strutturalmente *(vedi Cass. Pen. III n. 648/2022, n. 41108/2021, n. 41105/2018, n. 30168/2017, n. 51427/2014).*
Per detto motivo si ritiene opportuna la rimozione delle opere eseguite a seguito di C.I.L.A. e il ripristino della situazione dichiarata ai fini del rilascio del Titolo in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

[10] Vedi allegatio E2

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto termico, su segnalazione del delegato alla vendita, verrà redatto al momento dell'aggiudicazione.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il locale è parte del Consorzio Lido di Lollia, il cui Statuto si allega alla presente[11].

STIMA

•Bene N° 2 – Locale commerciale ubicato a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia-Lungomare di Tor San Lorenzo al Km 23.700 (già Via Litonarea) in angolo con Via delle Tortore, piano terra.
•Identificato al Catasto Fabbricati
Fg. 53, Part. 414, Sub. 512 e 513 graffati.
categ. C/1, cl. 5, mq 51, R.C. Euro 1.606,70;

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

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche del bene da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.
(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).
Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene

[11] Vedi alegato

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

in esame, il procedimento di stima per confronto diretto. Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:
1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.
La serie di prezzi e di valori rilevati dall'analisi, parametrata alla consistenza dei beni, fornisce una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati, quindi il valore dell'immobile sarà dato da:
V = SL x V/mq

dove:
V = valutazione immobile
SL = superficie lorda in mq
V/mq = valore a metro quadro

Per il calcolo della superficie commerciale, come meglio specificato al capitolo relativo alla consistenza, si è fatto riferimento al manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato quindi determinato confrontando il bene, con immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima, tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di caratteristiche estrinseche *(localizzazione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, posizione, esposizione, ventilazione, soleggiamento, ecc...)* ed intrinseche *(quali aspetto, stato manutentivo, vetustà, dimensione, tipologia, materiali impiegati per la costruzione, finiture, ecc...)*.
Dette caratteristiche, sono state analizzate nel dettaglio e vengono di seguito elencate:

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE: il locale affaccia su una strada che, specie nel periodo estivo, risulta essere trafficata e quindi commercialmente viva. L'area antistante permette un'agevole sosta per clienti, carico/scarico merci, favorendo l' attività commerciale.

POSIZIONE-ESPOSIZIONE: ubicato al piano strada, risulta luminoso e si presta ad ospitare diverse attività commerciali di vicinato.

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - FINITURE: il locale ha forma allungata con ingresso/ vetrina sul lato corto, l'altezza utile di 3,50, permette di sfruttare lo spazio in altezza, attualmente le pareti sono maiolicate.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: l'uso commerciale del bene, appare attualmente il più redditizio.

CARATTERISTICHE MANUTENTIVE-CONSERVATIVE: sufficiente è lo stato conservativo e manutentivo nel complesso, occorre ripristinare lo stato conforme ai grafici presentati per ottenenere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI: la dimensione del locale si presta ad attività commerciali di esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie), la superficie commerciale di 59mq circa corrisponde ad una superficie utile interna di 49 mq circa più 5,70 mq di balcone.

oooooooooooooo

In base dunque alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato le menzionate indagini di mercato, valutato altresì lo stato di conservazione e manutenzione, la zona, tenuto anche conto, dell'attuale congiuntura economica, la scrivente ritiene indicare un valore di **€ 1.200,00/mq** riferito alla superficie commerciale. Tale prezzo unitario, desunto dalle succitate indagini di mercato mirate ad individuare nella medesima zona immobili in vendita aventi caratteristiche simili, è stato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali, pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa (1° semestre 2021), e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2021) che riporta per ogni Comune divisi per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc...); i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto[12].
In particolare rilevato che:

[12] Vedi allegato G

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

- il B.I.R. indica una forbice di valori tra €1.100,00-€1.300,00/mq, riferendo il dato a locali commerciali in tutto il territorio di Ardea, non distinguendo dunque le varie zone e/o le varie tipologie;
- O.M.I., indica una forbice di valori che oscillano tra €1.150,00-€1.700,00/mq per la tipologia "negozi", con stato conservativo definito "normale", nella zona Suburbana /MARINA DI ARDEA Codice zona: E6;

il prezzo individuato per l'immobile, è da ritenere congruo, quindi calcolata la consistenza, è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale-Ardea (RM) – Lungomare Tor San Lorenzo, km23700 - piano T	mq 59,58	€/mq 1.200,00	€ 71.496,00	100%	€ 71.496,00
				Valore di stima:	€ 71.496,00

Valore di stima: € 71.496,00

Alla luce di quanto sopra, considerata la necessità di chiudere la procedura per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, procedere con i necessari aggiornamenti catastali, eseguire lavori per il ripristino della situazione assentita e smontaggio della scala in ferro di collegamento con l'unità immobiliare al lotto 3, si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del prezzo, in misura percentuale alla stima eseguita, come di seguito indicato:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione/lavori per ripristino/smontaggio scala in ferro.	15,00	%

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7

Valore finale di stima: € 53.622,00 che approssimato per difetto è **€53.600,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = €53.600,00

(diconsi euro cinquantatremilaseicento//00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che la regolarità edilizia del bene è stata determinata sulla base dei soli documenti ritenuti validi e forniti dagli Enti. L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, come nella vendita a rischio e pericolo del compratore ex art.1488 del c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 18/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zita Maria Cecilia

ELENCO ALLEGATI:

Si rimettono i soli allegati non presenti nella Perizia di stima già depositata.

C- DOCUMENTAZIONE CATASTALE

D - DOCUMENTAZIONE INERENTE IMMOBILE LOTTO 2 (rilievo metrico-fotografico)

H - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

architetto MARIA CECILIA ZITA
Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)
Fax : +39.17.82.26.91.80 - [redacted] e-mail:mariaceciliazita@inwind.it – pec:mc.zita@pec.archrm.it

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999ccf7a564d32bdf9b200efe7