

TRIBUNALE DI VELLETRI
-Esecuzioni Immobiliari-

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 644/2011

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. RICCARDO AUDINO

PERITO (C.T.U.): GEOM. SANDRO LUNGARINI

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Il sottoscritto Geom. Sandro Lungarini iscritto All'Albo Professionale e con Studio in Velletri, Vicolo della Gatta, 3 è comparso avanti la S.V. nel corso della convocazione straordinaria del 07.05.2012, durante la quale veniva nominato Esperto nella Procedura Immobiliare così come in premessa.-

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

QUESITI

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

- 1.- **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2.- **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interni, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati catastali indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati riportati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

3.- **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4 - **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.- **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 40 comma 5°, del D.l.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

6.- **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento); l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7.- **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. r dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.- **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultano contratti di locazione

opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

10. - **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

11.- **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

13. - **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per la emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per

far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

14. - **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

15. - **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

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

17. - **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

19.- **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

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

Il G.E. autorizza l'esperto ad accedere presso gli Uffici Competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli e rinvia la procedura all'udienza del 27.11.2012 per la determinazione delle modalità di vendita.-

IN RISPOSTA AI QUESITI

1. Premessa

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché delle certificazioni a firma Dott. Pierpaolo SINISCALCHI, Notaio in Velletri allegata agli atti di esecuzione e dell'Avv. Delegato Mauro GALLINARI, attestante le risultanze sulla

documentazione presente in atti, ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° C.P.C. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso, effettuava numerosi accessi sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, riscontrando quanto appresso descritto.-

2. Individuazione del bene pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Roma - Circostrizione di Roma 2 - il 03.11.2011 al n° 35896 di formalità, la Sig.ra [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione per la piena proprietà, del seguente cespite immobiliare sito in Comune di Ardea - località Consorzio Lido di Tirrenella - Via Anchise n° 7 e precisamente:

* Appartamento per civile abitazione al Piano Primo l'int. 2, allibrato ed individuato al NCEU del Comune di Ardea al Foglio 55 con la particella 1261 sub. 2.-

3. Accertamenti e rilievi effettuati

Dopo aver rilevato la reale ed effettiva consistenza catastale il sottoscritto Esperto, così come comunicato alla Parte Esecutata con raccomandata R.R. del 17.05.2012, accedeva in data 31 Maggio 2012 alle ore 15,30 sui luoghi e precisamente in Ardea - "Consorzio Lido di Tirrenella" - Via Anchise n° 7, ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata ed oggetto di stima.-

Nel corso del predetto accesso ed alla costante presenza della Parte Esecutata, veniva effettuata una ricognizione generale dell'immobile pignorato riscontrando difformità tra la situazione reale e quella catastale-

Per le difformità avvenute ed accertate, consistenti nella sopraelevazione di unità immobiliare esistente con destinazione a civile abitazione, ed allo scopo di uniformare gli atti catastali con lo stato dei luoghi, è stato necessario approntare e presentare presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA, voltura catastale nonché variazione DOGFA per l'aggiornamento degli atti catastali, ai fini della vendita.-

Venivano effettuati inoltre rilievi fotografici (vds foto n. 16) e verbale di sopralluogo, posti in allegato alla presente relazione di stima.-

4. Criterio formazione dei lotti

Trattandosi di unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione con annessa corte pertinenziale, la vendita dovrà avvenire in un unico lotto di vendita.-

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

LOTTO UNICO

5. Descrizione dell'immobile

Proprietà: Piena Proprietà dell'intero;

Dati catastali:

L'appartamento già censito al N.C.E.U. al Foglio 55, particella 1261 sub. 2, Cat. A/7, cl.4, vani 5,5, R.C. € 866,36 (appartamento P. 1° int. 2), a seguito di voltura catastale e denuncia di variazione DOCFA per ampliamenti eseguiti ed oggetto di condono edilizio, ha assunto nuovi identificativi catastali:

- Foglio 55, particella 1261 sub. 503, Cat. A/7, cl.4, vani 9, R.C. € 1.417,67;
regolarmente intestata alla Parte Esecutata.-

Confinanti: L'unità abitativa nel suo insieme confina con Via Anchise, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.-

Descrizione e consistenza Immobile:

* Appartamento per civile abitazione ai Piani 1°-2° distinto con l'int. 2 ed annesso giardino della superficie di mq. 75,00 ad uso esclusivo, della superficie complessiva lorda di mq. 167,00 costituito al:

- Piano Primo: di soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, bagno, e vano scala di collegamento, per una superficie abitabile di mq. 65,00 (S.U.) ed annessa veranda esterna per utili mq. 36,00 (S.n.r.);

- Piano Secondo: tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e bagno per utili mq. 74,00;

6. Caratteristiche costruttive

Strutture portanti e perimetrali: sotto il profilo strutturale, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante e perimetrale in blocchetti di tufo; solai in latero-cemento prefabbricati e caldaia superiore di collegamento;

Copertura: a falde di tetto;

Prospetti esterni: in parte rivestiti con listelli a cortina e intonaco civile in malta cementizia passata alla pezza e tinteggiati con resina acrilica da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici.-

Rifiniture: del tipo ordinarie ravvisabili in:

*Enrico Langarini
Consulente*

** pavimenti in cotto in tutti gli ambienti (piano primo) ed in ceramica smaltata (piano secondo), intonaci civili alle pareti e soffitti tinteggiati, porte interne (bussole) in legno lucidate, infissi esterni parte in ferro e vetri muniti di grate di chiusura, ed in parte in alluminio anodizzato preverniciati;*

Servizi: *I bagni presentano una pavimentazione in ceramica smaltata con pareti rivestite in pietra ad opus incerta (piano primo) e maiolicate a tutta altezza (piano secondo), dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetrochina e rubinetterie in ottone cromato.-*

Scala di collegamento interna: *realizzata in struttura metallica, rivestita con gradini e sottogradi in legno.-*

Impianto elettrico: *del tipo sottotraccia, funzionante;*

Impianto termico: *ad elementi fissi preverniciati, funzionante, alimentati da caldaia a gas metano;*

Impianto idrico: *realizzato sottotraccia e funzionante.-*

Terreno ad uso esclusivo: *il terreno della superficie di mq. 75,00, è interamente recintato con basamento in muratura interrotto nel tratto ove è ubicato il cancello di ingresso pedonale, tenuto in parte a camminamenti e giardino.-*

Condizioni generali dell'unità immobiliare: *in buono stato conservativo e di manutenzione.-*

7. Dati identificativi catastali

Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare, già censita ed individuata al N.C.E.U. del Comune di Ardea (già Comune di Pomezia) al Foglio 55, particella 1261 sub. 2, Cat. A/7, cl. 4, vani 5,5, R.C. € 866,36 (appartamento 1° 1° inf. 2) ed intestata alla dante causo [REDAZIONE]

Per difformità progettuali accertate, a seguito all'avvenuto ampliamento (sopraelevazione) e trasformazioni interne ed allo scopo di uniformare gli atti catastali con lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha provveduto, attraverso un insieme sistematico di procedure presentate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, per l'aggiornamento delle intestazioni catastali mediante voltura, richiesta di un nuovo subalterno per redazione variazione DOCFA; pertanto il cespite immobiliare è individuato ed allibrato al N.C.E.U. di Ardea al:

S. milia Lanzarini
Costruttrice

- Foglio 55, particella 1261 sub. 503, Cat. A/7, cl.4, vani 9, R.C. € 1.417,67
(appartamento Piano 1°-2° int. 2).-

La configurazione planimetrica attuale dell'immobile meglio si evince nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, ove tra l'altro è evidenziato la porzione abusiva ed oggetto di condono edilizio.-

8. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

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

Storicamente, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1) Con atto di compravendita a rogito Notaio Nicola RAITI di Roma del 01.10.1992 rep. n° 26465 ivi registrato il 20.10.92 al n° 45212 serie IV e trascritto a Roma 2° il 15.10.1992 al n° 26633 di formalità, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, dalla Sig.ra [REDACTED]

veniva venduto ed acquistato da [REDACTED] attuale proprietario, identificato al N.C.E.U. al Foglio 55 particella 1261 sub. 2
(appartamento al piano 1° int. 19).-

Alla Sig.ra [REDACTED] detto immobile proveniva anteriormente alla data del
01.01.1973.-

2) Con atto di compravendita a rogito Notaio Nicola RAITI di Roma del 22.11.1993 rep. n° 28163 ivi registrato il 10.12.93 al n° 45447 serie IV e trascritto a Roma 2° il 30.11.1993 al n° 28612 di formalità, [REDACTED] vendeva ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] area di superficie di mq. 25 (ventinque) già
facente parte del cortile di pertinenza dell'immobile sopra descritto.-

9. Titoli di proprietà

Titolare: [REDACTED] per atto a rogito:

<i>Pubb. Uff.: Notaio Nicola Raiti</i>	<i>Data</i>	<i>01.10.1992</i>	<i>rep. n° 26465</i>
<i>Reg.to a Roma Uff. Reg. Atti Pubblici</i>	<i>Data</i>	<i>20.10.1992</i>	<i>n° 45212 serie IV</i>
<i>Tras. Cons. RR.II. di Roma 2°</i>	<i>Data</i>	<i>15.10.1992</i>	<i>n° 26633 di form.tà</i>

10. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile prodotta a firma Dott. Pierpaolo Siniscalchi - Notaio -

- iscrizioni

l. n° 6273 di formalità del 28.04.2010, ipoteca volontaria per € 160.000,00 a favore BANCO DESIO LAZIO S.p.A. per € 160.000,00 a garanzia di mutuo di originari nominali € 80.000,00.-

- trascrizioni

l. n° 35896 di formalità del 03.11.2011, pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Circostrizione di Roma 2 - a favore di [REDACTED]

gravante sull'immobile sito in Ardea (già Comune di Pomezia) - Via Anchise n. 7 - distinto al N.C.E.U. al Foglio 55 particella 1261 sub. 2.-

11. Regolarità amministrativa del fabbricato

Per quanto attiene l'iter urbanistico dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, si può riferire che il medesimo è stato edificato in base a regolare progetto ed in conformità alla licenza di costruzione prot. n° 3875 rilasciata dal Comune di Ardea in data 22.12.1970 intestata a: [REDACTED] (Pratica Edilizia Comunale N°224/70) .-

Che i lavori di edificazione del fabbricato hanno avuto inizio il 29.10.1970 e termine il 22.12.1970; dichiarato altresì abitabile in data 21.10.1971.-

In ultimo, il terreno ove ricade il fabbricato edificato, è destinato nel Vigente P.R.G. di Ardea (Strumento urbanistico approvato con delibera di G.R. n° 5192 del 01.08.1984 a: ZONA B7 DI COMPLETAMENTO, sottoposto a vincolo ambientale ai sensi della Legge 1497/39 e gravato di uso civico.-

12. Difformità tra assentito e realizzato

Specificatamente, per quanto è stato possibile verificare, a seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica e Condono Edilizio del Comune di Ardea, sulla porzione immobiliare, oggi abitata dalla Parte Esecutata, sono stati effettuati (abusi edilizi) rispetto all'elaborato grafico associato alla concessione edilizia del 22.12.1970 prot. n° 3875 e consistenti in:

a) parziali demolizioni di tramezzature con diversa distribuzione interna al Piano Primo:

b) realizzazione di un piano (sopraelevazione) al piano secondo collegato con il piano sottostante tramite scala interna. -

In ultimo, per la eseguita "sopraelevazione ad uso residenziale del Piano Secondo" risulta presentata agli atti comunali, istanza di condono edilizio ai sensi della Legge N° 724/94 in data 27.02.1995 prot. 7847 (Sanatoria Edilizia Comunale n° 1488), con pratica edilizia da ultimare nei pagamenti e da definire. -

13. Disponibilità dell'immobile

Come richiesto nel contesto del quesito, l'unità abitativa in oggetto, alla data del sopralluogo avvenuto in data 12 Giugno 2012, risulta occupata ed in uso alla Parte Esecutata. -

14. Oneri condominiali

L'unità immobiliare per civile abitazione distinta con l'int. 2, ubicata nel "Consorzio Lido di Tirrenella" del Comune di Ardea, come da informazioni assunte presso il Consorzio stesso ed alla data dell'avvenuto sopralluogo del 31.05.2012, non è gravata di oneri consorziali pregressi. -

15. Confini dell'immobile

* Appartamento per civile abitazione ai Piani Primo- Secondo e distinto con l'int. 2: confinante nel suo insieme con Via Anchise dalle quale si ha accesso diretto al lotto, proprietà Monni o suoi aventi causa e Bianco Francesco o suoi aventi causa, salvo altri. -

16. Convenzione matrimoniale

L'unità immobiliare pignorata, è di proprietà dell'Esecutato, per acquisto mediante atto a rogito Notaio Nicola Raiti del 01.10.1992 rep. n° 26465, ivi reg.to - Ufficio Registro Atti Pubblici - in data 20.10.1992 al n° 45212 serie IV. -

17. Dati ipocatastali

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

- iscrizioni

1. n° 6273 di formalità del 28.04.2010, ipoteca volontaria per €. 160.000,00 a favore BANCO DESIO LAZIO S.p.A. per €. 160.000,00 a garanzia di mutuo di originari nominali €. 80.000,00. -

- trascrizioni

1. n° 35896 di formalità del 03.11.2011, pignoramento trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 - a favore di [REDACTED]

gravante sull'immobile sito in Ardea (già Comune di Pomezia) - Via Anchise n. 7 -
distinto al N.C.E.U. al Foglio 55 particella 1261 sub. 2.-

18. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita di cui al presente lotto, non è soggetta ad I.V.A.-

19. Valutazione degli immobili

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

1) delle caratteristiche estrinseche dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-

3) dell'andamento del mercato immobiliare per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che presso agenzie immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

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

20. Calcolo delle superficie commerciale (Norma UNI 10750)

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili ad uso residenziale che ad uso commerciale (direzionale, industriale ecc.) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali, nonché le superfici ponderate quale il balcone (veranda) a livello, nonché dell'area pertinenziale (giardino) ad uso esclusivo. ecc.-

Per quanto sopra, si avrà:

LOTTO UNICO

Destinazione	Sup.Lorda	Sup.Utile	Coeff.	Sup. Conv.Comm.
	[mq]	[mq]	%	[mq]
- Appartamento civile abitazione: ai Piani 1°-2° distinto con l'int. 2:				
* <u>Piano Primo</u>				
Superf. residenz. assentita (S.U.)	mq. 76,00	mq. 65,00	1,00	mq. 76,00
* Veranda esterna (S.n.r.)	mq. 36,00	mq. 36,00	0,25	mq. 9,00
* Giardino (S.n.r.)	mq. 75,00	mq. 75,00	0,06	mq. 4,50
* <u>Piano Secondo</u>				
Superf. residenz. (da sanare L.724/94)	mq. 91,00	mq. 74,00	1,00	mq. 91,00
TOTALE SUPERFICIE COMM.				mq. 180,50

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

Tale stima, denominata "sintetica o per comparazione", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alla rispettive superfici dei cespiti immobiliari compravenduti nella zona in epoche recenti con valori e consistenze note, tali da poter ricavare i prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati a quelli presi in esame ed applicati alle superfici commerciali di cui si dispone; originando quello che può intendersi il più probabile "valore di mercato" che avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione. -

Tra le caratteristiche proprie, sono stati presi in considerazione la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità dei servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione nonché la sua appetibilità sul mercato immobiliare. -

In base a tali considerazioni, si è determinato un prezzo medio unitario pari ad € 2.250,00/mq. che applicato alla consistenza che segue, si avrà il seguente valore:

LOTTO UNICO

Identificativo	Superf. Convvenz.	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
- Appartamento civile abitazione ai Piani 1° e 2° - int. 2 ed annesso giardino	mq.180,50	€2.250,00	€ 406.125,00	1,00	€406.125,00
LOTTO UNICO			VALORE LOTTO		€406.125,00

Attilio Longarini
Geometra

Al valore così ottenuto, vanno apportate detrazioni:

- per rate obblazione non pagate, oneri concessori ed interessi, spese tecniche e pareri degli Enti titolari vincoli esistenti ecc., per completamento e definizione sanatoria edilizia, nonché le spese occorrenti per liquidazione usi civici gravanti sul terreno ecc., che in totale possono quantificarsi nella cifra forfettaria di €.10.000,00 (dodicimila/00); per cui:

$$€. 406.125,00 - €. 10.000,00 = €. 396.125,00$$

arrotondato in difetto in €. 395.000,00.-

VALORE IMMOBILE BASE D'ASTA.....€. 395.000,00

21. Schema riassuntivo perizia

LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 644/2011					
Promossa da		[REDACTED]			
G.E.		Dott. Riccardo AUDINO			
C.T.U		Geom. Sandro LUNGARINI			Recapito
Lotto Unico	X	Prezzo base d'asta		€. 395.000,00	
Comune di:		Prov	Indirizzo		Zona
Ardea (già Pomezia)		Rm	Via Anchise n. 7		Cons.zio Lido di Tirrenella

Diritti:

Piena Prop.tà		quota	I/I			
Convenzione matrimoniale		Separazione dei beni		Bene comune	Bene personale	X
Stato civile		celibe		separato	X	

Immobile:

Pertinenze:

-Appartamento ai Piani 1°-2° int. 2	X			giardino	X
--	---	--	--	-----------------	---

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi precedenti

Foglio	Particella	Sub.	vani	Categoria	Classe	Rendita Catastale
55	1261	2	5,5	A/7	4	€. 866,36

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	vani	Categoria	Classe	Rendita Catastale
55	1261	503	9	A/7	4	€. €. 1.417,67

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie utile	- Appartamento per civile abitazione ai Piani 1°-2° distinto con int. 2: * Piano Primo : mq. 65,00 (S.U.) * Veranda esterna a livello : mq. 36,00 (S.n.r.) * Giardino : mq. 75,00 * Piano Secondo : mq. 74,00 (S.U.)					
Anno di costruzione	1970	Anno di ristrutturazione				1993
Stato manutenzione	Ottimo	buono	X	discreto	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	discreto	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro	occupato	
Legge 47/85 e successive	Istanza di sanatoria ai sensi Legge 724/94 prot. 7847 del 27.02.95- (prat. edilizia comunale n° 1488) da definire ed ultimare.-					
Vendite successive al pignoramento:	no					

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
Iscrizioni	-	6273	28.04.10	Trascrizioni	-	28612	30.11.93
-	-	-	-	Trascrizioni	-	35896	03.11.11

22. Riepilogo per bando d'asta

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Ardea, - "Consorzio Lido di Tirrenella" - Via Anchise n° 7 e precisamente:

* Appartamento per civile abitazione ai Piani 1°-2° distinto con l'int. 2 ed annesso giardino della superficie di mq. 75,00 ad uso esclusivo, occupato, e costituito al:

- Piano Primo: di soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno, bagno, e vano scala di collegamento, per una superficie abitabile di mq. 65,00 (S.U.) ed annessa veranda esterna per utili mq. 36,00 (S.n.r.); al Piano Secondo: tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e bagno per utili mq. 74,00; a confine nel suo insieme con Via Anchise, proprietà ██████ o suoi aventi causa e ██████ o suoi aventi causa, salvo altri.-

Il fabbricato di cui è porzione immobiliare, è stato edificato in base a regolare progetto ed in conformità alla licenza di edilizia prot. n° 3875 rilasciata dal Comune di Ardea in data 22.10.70 ed intestata a: [REDACTED] (Pratica Edilizia Comunale n° 224/70).-

Che i lavori di edificazione del fabbricato hanno avuto inizio il 29.10.1970 e termine il 22.12.1970; dichiarato altresì abitabile in data 21.10.1971; presenta difformità progettuali interne a Piano Primo e necessita infine della definizione ed ultimazione della sanatoria edilizia presentata ai sensi della Legge 724/94 prot. 7487 del 27.02.1995 (Pratica Sanatoria Edilizia comunale n° 1488) per la realizzata sopraelevazione del Piano Secondo, a cura e spese dell'aggiudicatario.-

Censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea, ma a seguito dell'avvenuto ampliamento e trasformazioni interne, con voltura catastale e variazione DOCFA, è riportato ed individuato al:

- Foglio 55, particella 1261 sub. 503, Cat. A/7, cl.4, vani 9 R.C. € 1.417,67 (appartamento P.1°-2° int. 2); pervenuto alla Parte Esecutata (il solo Piano Primo) per compravendita atto Notaio Nicola Raiti del 01.10.1992 rep. n° 26465, ivi registrato - Ufficio Registro Atti Pubblici - in data 20.10.1992 al n° 45212 serie IV.- Vendita non soggetta ad I.V.A. -

PREZZO A BASE D'ASTA..... €. 395.000,00

Sandro Lungarini
Consulente

Velletri

Il C.T.U.
(Geom. Sandro LUNGARINI)

24. Allegati:

* Consulenza Tecnica di Ufficio:

- *Verbale di giuramento Esperto;*
- *Verbale di sopralluogo;*
- *Istanza Avv. Delegato Mauro GALLINARI, per richiesta certificazione attestante la documentazione in atti;*
- *Relazione a firma Avv. Delegato Mauro GALLINARI attestante le risultanze della documentazione presente in atti;*
- *Documentazione fotografica dell'immobile (n° 16 foto);*
- *Quotazione immobiliare - Banca dati Agenzia del Territorio della Prov. di Roma - Comune di Ardea.-*

* Documentazione Catastale:

- *Estratto di Mappa;*
- *Planimetria catastale cespite immobiliare (foglio 55 part.lla 1261 sub. 503);*
- *Voltura catastale;*
- *Variatione catastale DOCFA;*
- *Visura aggiornata attuale unità immobiliare;*
- *Visura storica unità immobiliare;*

* Documentazione Urbanistica:

- a) - *Copia licenza di costruzione prot. n° 3875 rilasciata Comune di Ardea in data 22.12.1970;*
- *Copia certificato di inizio e fine lavori del fabbricato ove è collocata l'unità abitativa pignorata;*
- *Copia certificato abitabilità rilasciato in data 21.10.1971 dal Comune di Ardea*

*Andrea Langarini
Causante*

(pratica urbanistica comunale n° 224/70);

- *Copia certificato attestante che il fabbricato non ha caratteristiche per essere classificato di lusso.-*

Condono Edilizio ai sensi Legge 724/94:

b) - Copia istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. 7487 del 27.02.1995 (pratica edilizia comunale n° 1488);

- *Copia dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;*
- *Copia certificato residenza;*
- *Copia ricevute versamenti oblazione;*
- *Copia scheda tecnica istruttoria condono edilizio.-*

** Titolo di Provenienza:*

- *Atto di compravendita autenticato nelle firme Notaio Nicola Raiti di Roma del del 01.10.1992 rep. n° 26465, ivi reg.to - Ufficio Registro Atti Pubblici - il 20.10.1992 al n° 45212 serie IV.-*

** Adempimenti ex art. 569 C.P.C.:*

- *Raccomandate A.R. Parte Procedente e Parte Esecutata.-*