TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2019 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1 4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 10
Lotto 2 10
Completezza documentazione ex art. 567 10
Titolarità 10
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 11
Precisazioni 12
Patti 12
Stato conservativo 12
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 16
Lotto 1 16
Lotto 2 17
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2019 del R.G.E. 28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 88.991,10 28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.243,78 28
Allegati 30

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 26/03/2019, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ALESSANDRO MANZONI N. 12, EDIFICIO UNICO, PIANO T-S1

Locale negozio facente parte del fabbricato sito in Pomezia, Via Alessandro Manzoni n. 12 e precisamente piena proprietà del u.i. posta su due livelli, piano terra e S/1, con accesso dalla Via pubblica. Lo stesso è composto da un vano principale corredato di bagno al piano terra, oltre scala di accesso al piano scantinato. Il piano interrato è costituito da scala di accesso a due rampe e un unico ambiente. Il tutto per una superficie catastale di mq. 89.
Confinante nell'insieme con Viale Manzoni, altra proprietà per due lati e rampa garage, salvo se altri.
Localizzazione e accessibilità: Il locale commerciale fa parte di un plesso edilizio multipiano, articolato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, realizzato nel periodo 1975-77, ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dal corso principale del centro urbano costituito da Via Roma, la quale confluisce su Via del Mare S.P. 101a che consente di accedere alla Via Pontina S.S. 148, la quale a sua volta collega al sovra sistema extraurbano e autostradale. Infine l'ambito, trattandosi del centro urbano, si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere e generali. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta anche se carenti appaiono le dotazioni di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA LECCE N. 43, EDIFICIO UNICO, PIANO T-S1

Villino unifamiliare sito in Ardea, Loc. "Nuova Florida", Via Lecce n.43, e precisamente:
-quota pari a 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà dell'unità abitativa articolata su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato; composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

volumi tecnici, oltre area giardinata per tre lati, al piano rialzato, cantina e garage al piano seminterrato. Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 71,00 oltre area giardinata di mq. 290 e mq. 20,00 di garage. Confinante con propr. Ceracchi, propr. Canna, distacco verso Via Lecce, salvi se altri.
Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre due villette a schiera antistanti è stata realizzata nel periodo 2000-2001, ubicato in zona edificata periferica, località Nuova Florida, delimitata a sud-ovest dalla Via Pratica di Mare - S.P. 109b e a nord-est da Via Laurentina S.P. 95b. La viabilità di spina è costituita da Viale Nuova Florida, mentre quella di contorno è costituita da Via Venezia e Via Sassari.
La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa due chilometri. Infine la zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è discreta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

- ***OMISSIS*** - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confinante nell'insieme con Viale Manzoni, altra proprietà per due lati e rampa condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	70,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	3,00 m	T-S1
			Totale superficie convenzionale:	89,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf fato
	11	647	537		C1	5	70	89 mq	1901,59 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile presenta una modesta difformità che riguarda le divisioni interne. E' necessario introdurre la variazione catastale, previa presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione.

PRECISAZIONI

Nulla

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile facente parte di un plesso edilizio ha accesso indipendente da strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato, costituito da cinque piani fuori terra ed uno entroterra, costruito nel periodo 1975-77, posto su due livelli, piano terra e interrato, avente accesso da via pubblica.
Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:
-struttura portante in c.a.;
-solai in laterocemento;
-facciate intonacate e tinteggiate, in buone condizioni;
-copertura a terrazzo;
-rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di buona qualità e in buono stato di manutenzione e conservazione;
-approvvigionamento idrico da acquedotto.
-Descrizione dell'unità immobiliare:
Lo stesso è composto da un vano principale corredato di bagno al piano terra, oltre scala di accesso al piano scantinato. Il piano interrato è costituito da scala di accesso a due rampe e un unico ambiente. Il tutto per una superficie catastale di mq. 89.
In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:
-pavimento in monocottura;
-le pareti sono intonacate e tinteggiate;
-i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
-l'infisso d'ingresso è in lega di alluminio e vetro atermico;
-l'impianto elettrico con canalina;
Il tutto trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente utilizzato dalla parte esecutata.

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in base al vigente P.R.G., nel centro urbano, zona A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I Titoli abilitativi che riguardano la costruzione dell'edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione sono i seguenti:
1-Licenza ed. n. 3538/73E del 10/04/1975;
2-Variante n. 21717 del 16/12/1975;
3-Concessione Ed. n. 9 del 20/05/1977;
4-Aut. Ed. n. 488 del 13/01/1983.
Per l'immobile in questione non risulta conseguita l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

-Lo stato dei luoghi non è conforme al titolo abilitativo.
Infatti sono state eseguite le seguenti modeste opere in difformità del titolo abilitativo come segue:

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa80a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-demolizione tramezzo divisorio negozio/retro-negozio p.t.;
-diversa divisione interna bagno p.t.;
-demolizione tramezzo divisorio intercapedine su due lati p.int.;
Pertanto, l'immobile dovrà essere regolarizzato, poiché difforme dal titolo abilitativo, previa presentazione di apposita richiesta ex artt. 6bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con riferimento alle opere interne e per ripristino delle opere non sanabili (ripristino divisorio intercapedine)

-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.

Vengono elencate attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.
-Redazione progetto afferente lo stato attuale;
-Presentazione pratica edilizia (ex artt. 6bis T.U.) per il conseguimento dell'autorizzazione postuma delle opere difformi, con pagamento della sanzione prevista, degli oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente;
-Presentazione variazione catastale.
Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi e del costo dei lavori da sostenere

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette. Per la stima dei compensi professionali (ricomprendenti onorari e spese), si è fatto riferimento analogico ai costi normalmente applicati dai professionisti per pratiche similari, o a compensi applicati in precedenti incarichi assimilabili, nonché avuto riguardo all'art. 39 del D.M. 140/2012, il tutto con riferimento anche ai parametri quantitativi del tempo ordinariamente impiegato per l'espletamento di tali attività, o al valore dell'opera, a cui sono state aggiunte le spese generali, quantificate nella misura del 20% degli onorari. Per quanto riguarda gli oneri concessori e amministrativi si è fatto riferimento alla normativa vigente di cui al DPR 380/01, e alla normativa regolamentare locale e regionale.

Infine per quanto riguarda i costi per l'esecuzione delle opere di ripristino, la quantificazione, va operata con riferimento ai prezziari ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori similari per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2020, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili.

A completamento della regolarizzazione dell'immobile, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:
-attestazione del tecnico incaricato;
-certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;
-aggiornamento catastale;
-dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti.
La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

-Tabella 1 – Costi tecnici e oneri amministrativi

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm (€)	Totale (€)

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1	Pratica edilizia	800,00	1.200,00	2.000,00
2	Variazione catastale	350,00	50,00	400,00
3	Direzione lavori	400,00	-	400,00
4	Pratica SCAGI	800,00	600,00	1.400,00
			Totali	**4.200,00**

oltre oneri fiscali

-Tabella 2 – Costi lavori da eseguire

N	Opere da eseguire	Importo lavori(€)	Totale (€)
1	Ricostruzione e modifica tamponatura intercapedine	2.500,00	2.500,00

oltre oneri fiscali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 2/6)
- ***OMISSIS*** (Nuda proprietà 4/6)

CONFINI

Confinante con propr. omissis, propr. omissis, distacco verso Via Lecce, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	49,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,70 m	T-S1
Giardino	290,00 mq	290,00 mq	0,15	43,50 mq	0,00 m	T
Autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**124,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**124,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	45	2810	7		A7	2	4,5	71 mq	522,91 €	T-S1	
	45	2810	6		C6	5	15	20 mq	63,21 €	S1	

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile presenta delle difformità che riguardano le divisioni e le superfici interne nonchè la zona d'ingresso esterna. E' necessario introdurre la variazione catastale, previa presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione.

PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso indipendente da strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è articolata su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato ed ha le seguenti caratteristiche:
-struttura portante mista in muratura e c.a;
-solai in laterocemento;
-facciate intonacate e tinteggiate, in buone condizioni;
-copertura a tetto;
-rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di buona qualità e in buono stato di manutenzione e conservazione;
-approvvigionamento idrico da acquedotto.
-Descrizione dell'unità immobiliare:
L'immobile articolato su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato, è composto da soggiorno,

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cucina, camera, bagno, disimpegno e volumi tecnici, oltre area giardinata per tre lati, al piano rialzato, cantina e garage al piano seminterrato.
In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:
-i pavimenti dei vani sono in monocottura;
-le pareti sono intonacate e tinteggiate;
-i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
-i bagni presentano pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
-le bussole interne sono in legno tamburato;
-il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno;
-gli infissi sono in legno e vetro atermico con inferriate di protezione e persiane alla romana;
-l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, dotato di quadro partizionato con interruttori magnetotermici e salvavita;
-l'impianto idrico-sanitario è a norma;
-Impianto riscaldamento mancante.
Il tutto trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente utilizzato dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile ricade in zona di espansione edilizia, zona C sottozona C6- attuata attraverso P.P.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I Titoli abilitativi che riguardano la costruzione dell' immobile in questione sono i seguenti:
Concessione Ed. prot. n. 6077 del 24/02/2000, pratica n. 196/94.
Per l'immobile in questione non risulta conseguita l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

-Lo stato dei luoghi non è conforme al titolo abilitativo.
Infatti sono state eseguite opere in difformità dal titolo abilitativo come segue:
-diversa distribuzione degli spazi interni al p.t. con utilizzo improprio dei volumi tecnici;
-realizzazione di un portico antistante la zona d'ingresso all'abitazione;
-ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni al p.interrato con demolizione di parte della tramezzatura divisoria dell'intercapedine oltre uso improprio degli stessi;
Pertanto, l'immobile dovrà essere regolarizzato, poiché difforme dal titolo abilitativo, previa presentazione di apposita richiesta ex artt. 6bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con riferimento alle opere interne e per demolizione/ripristino delle opere non sanabili (portico esterno, ripristino divisorio intercapedine e chiusura maggiori superfici realizzate al p. interrato, ripristino spazi adibiti a volumi tecnici al p.t.
-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile. Vengono elencate attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.
-Redazione progetto afferente lo stato attuale;
-Presentazione pratica edilizia (ex artt. 6bis e 37 T.U.) per il conseguimento dell'autorizzazione postuma delle opere difformi e demolizione delle opere non sanabili, con pagamento della sanzione prevista, degli oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente;
-Presentazione variazione catastale.
Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi e del costo dei lavori da sostenere
La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette. Per la stima dei compensi

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionali (ricomprendenti onorari e spese), si è fatto riferimento analogico ai costi normalmente applicati dai professionisti per pratiche similari, o a compensi applicati in precedenti incarichi assimilabili, nonché avuto riguardo all'art. 39 del D.M. 140/2012, il tutto con riferimento anche ai parametri quantitativi del tempo ordinariamente impiegato per l'espletamento di tali attività, o al valore dell'opera, a cui sono state aggiunte le spese generali, quantificate nella misura del 20% degli onorari. Per quanto riguarda gli oneri concessori e amministrativi si è fatto riferimento alla normativa vigente di cui al DPR 380/01, e alla normativa regolamentare locale e regionale. Infine per quanto riguarda i costi per l'esecuzione delle opere di demolizione e ripristino, la quantificazione, va operata con riferimento ai prezziari ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori similari per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2020, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili.

A completamento della regolarizzazione dell'immobile occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

-attestazione del tecnico incaricato;

-certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;

-aggiornamento catastale;

-dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti.

La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

-Tabella 1 – Costi tecnici e oneri amministrativi

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm. (€)	Totale (€)
1	Pratica edilizia	1.200,00	1.200,00	2.400,00
2	Variazione catastale	350,00	50,00	400,00
3	Direzione lavori	500,00	-	500,00
4	Pratica SCAGI	800,00	600,00	1.400,00
			Totali	**4.700,00**

-Tabella 2 – Costi lavori da eseguire

N	Opere da eseguire	Importo lavori (€)	Totale (€)
1	Demolizioni rimozioni e trasporti	2.500,00	
2	Opere di ricostruzione, rimontaggio e finitura	3.900,00	
	Totali	6.400,00	**6.400,00**

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa80a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero .....". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'atr. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condividenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono:
-il criterio del valore, ossia quello per qui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito;
-il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite.
Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di due lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Inoltre la formazione dei lotti può realizzarsi senza oneri, poiché trattasi di unità immobiliari ubicate in due Comuni diversi.
Pertanto si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale negozio facente parte del fabbricato sito in Pomezia, Via Alessandro Manzoni n. 12 e precisamente: **piena proprietà** del u.i. posta su due livelli, piano terra e S/1, con accesso dalla Via pubblica. Lo stesso è composto da un vano principale corredato di bagno al piano terra, oltre scala di accesso al piano scantinato. Il piano interrato è costituito da scala di accesso a due rampe e un unico ambiente. Il tutto per una superficie catastale di mq. 89. Confinante nell'insieme con Viale Manzoni, altra proprietà per due lati e rampa garage, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale commerciale fa parte di un plesso edilizio multipiano, articolato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, realizzato nel periodo 1975-77, ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dal corso principale del centro urbano costituito da Via Roma, la quale confluisce su Via del Mare S.P. 101a che consente di accedere alla Via Pontina S.S. 148, la quale a sua volta collega al sovra sistema extraurbano e autostradale. Infine l'ambito, trattandosi del centro urbano, si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere e generali. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta anche se carenti appaiono le dotazioni di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 647, Sub. 537, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1	89,00 mq	1.707,865 €/mq	€ 152.000,00	100,00%	€ 152.000,00
				Valore di stima:	€ 152.000,00

Valore di stima: € 152.000,00

Valore finale di stima: **€ 152.000,00**

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1
Villino unifamiliare sito in Ardea, Loc. "Nuova Florida", Via Lecce n.43, e precisamente: **quota pari a 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà** dell'unità abitativa articolata su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato; composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e volumi tecnici, oltre area giardinata per tre lati, al piano rialzato, cantina e garage al piano seminterrato. Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 71,00 oltre area giardinata di mq. 290 e mq. 20,00 di garage. Confinante con propr. Ceracchi, propr. Canna, distacco verso Via Lecce, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre due villette a schiera antistanti è stata realizzata nel periodo 2000-2001, ubicato in zona edificata periferica, località Nuova Florida, delimitata a sud-ovest dalla Via Pratica di Mare - S.P. 109b e a nord-est da Via Laurentina S.P. 95b. La viabilità di spina è costituita da Viale Nuova Florida, mentre quella di contorno è costituita da Via Venezia e Via Sassari. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa due chilometri. Infine la

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è discreta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 7, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (2/6), e per il diritto di Nuda proprietà (4/6)
-Valore di stima complessivo del bene: € 155.000,00

-Valore quota posta in vendita: €. 132.100,00 come sotto esplicitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1	124,50 mq	1.244,98 €/mq	€ 155.000,00	p.p. 2/6 + n.p. 4/6 pari all'85,226%	€ 132.100,00
				Valore di stima:	€ 132.100,00

Valore di stima: € 132.100,00

Valore finale di stima: **€ 132.100,00**

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrinaria per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati.
E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima.
In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.
Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità.
Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone similari, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti,

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550)
Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto.
Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio-Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili.
Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto.
In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato.
In altri termini, questo metodo consiste in:
- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili similari posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei:
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per parti¬colari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.
Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste partico¬lare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizio¬ne dei dati relativi al valore venale unitario normale.
La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:
- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).
-Agenzia delle Entrate – C.R.I.
- ISTAT;
- A.N.C.E;
- A.C.E.R;
- CRESME;
- NOMISMA- Osservatorio Immobiliare;
- CENSIS;
- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;
- Osservatorio Immobiliare FIAIP;
- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;
Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano,etc.);
- Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)
- Studi professionali;
- Agenti immobiliari;
- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
- Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari -

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:
- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;
- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.
Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore.
Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motiva¬zione che lo precede.
Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari.
Le considerazioni che hanno generato tale convin¬cimento sono molteplici tra cui:
a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.
b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrin¬seche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.
c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.
In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:
- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale – destinazione
- Ubicazione.
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).
Da cui:
- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato all. 00)
- Superficie convenzionale-destinazione

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:
a) intera superficie dell'immobile;

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) dal 25 al 40 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
c) il 30 per cento della superficie delle cantine;
d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo;
e) il 50/60 per cento della superficie del box auto o accessori esterni
f) dal 5 al 20 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
- Ubicazione.
In relazione all'ubicazione avremo:
a) 0,85 per la zona agricola;
b) 1,00 per la zona edificata periferica;
c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
d)1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
e) 1,30 per il centro storico.
-Taglio commerciale
Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficient (con riferimento alla s.l. del solo appartamento, escluse pertinenze e accessori coperti o scoperti):
-1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
-1,10 per u.i con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
-1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
-0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.
-Livello di piano
In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:
-0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
-1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo e per negozi;
-0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
-1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
-1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;
-Coefficiente di altezza interna:
In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:
Da 2,40 a 2,69 0,90
Da 2,70 a 3,20 1,00
Da 3,21 a 3,50 1,02
Da 3,60 a 4,00 0,98
Da 4,10 a 4,50 0,95
Da 4,60 a 5,00 0,98
Da 5,10 a 5,50 1,05
-Coefficiente di prospetto o veduta:
In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:
-su via principale 1,10
-su via secondaria 1,00
-su area cond. 0,97
-su distac. laterale 0,95
-vani ciechi 0,70
- Esposizione.
In ragione della prevalente esposizione dell'uni¬tà immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:
Nord 0,90
Nord-est 0,95
Est 1,04
Sud 1,00
Sud-Est 1,02

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sud-Ovest 0,98
Ovest 0,93
Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione.
In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00
Sufficiente 0,95
Mediocre0,90; più che mediocre 0,80
Scadente0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.
Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedent a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie di rilievo allegate)

n	Immobile	Sup. convenzionale mq.	note
01	Negozio sito in Pomezia - Via Alessandro Manzoni n. 12, piano T-S1	89,00	Lotto 1
02	Villetta sita in Ardea - Via Lecce n. 43, piano T-S1	124,50	Lotto 2

01**- Negozio in Pomezia - Via Alessandro Manzoni n. 12, piano T-S1**
Al ridetto immobile sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:
-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. a destinazione commerciale;
-Ubicazione: coeff. 1,30, trattandosi di ubicazione centrale;
-Taglio commerciale: coeff. 1,00, trattandosi di u.i.con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
-Piano: coeff. 1,00, essendo ubicata al piano terra;
-Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza pari a m. 3,00.;
-Esposizione prevalente: coeff. 0,92 avendo esposizione prevalente a nord-ovest
-Veduta: coeff. 1,00, avendo veduta su via principale;
-Stato manutentivo: coeff. 1,00, trattandosi di nuova costruzione;
-Calcolo coefficiente complessivo:1,00 x 1,30 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,92 x 1,00 x 1,00 = **1,19**

02- Villetta in Ardea - Via Lecce n. 43, piano T-S1
Alla ridetta unità immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:
-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;
-Ubicazione: coeff. 1,00, edificata periferica;
-Taglio commerciale: (coeff. 1,00), trattandosi di u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
-Piano: coeff. 0,95, essendo ubicata al piano rialzato;
-Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza di m. 2,70;
-Esposizione: coeff. medio 0,97 avendo esposizione a sud/sud-ovest/nord-ovest

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Veduta: coeff. medio 0,97, avendo vedute su area di proprietà;
-Stato manutentivo: coeff. 1,00, poiché si riscontra complessivamente uno stato normale
-Calcolo coefficiente complessivo: 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 0,97 x 0,97 x 1,00 = **0,89**

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.
Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. allegato) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinsechi ed estrinsechi propri dei beni oggetto di stima.

3.1-Valori medi di mercato per immobili commerciali in Comune di Pomezia.
Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a negozio, con riferimento al secondo semestre del 2020, oscilla da 1.000 a 1.800 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
O.M.I.	Zona B1-centro	1. 200	1.800	1. 500

3.2-Valori medi di mercato per immobili abitativi in Comune di Ardea.
Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili a destinazione abitativa, e per tipologia a villini, con riferimento al secondo semestre del 2020, oscilla da 1.000 a 1.800 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
O.M.I.	Zona E3-suburbana	1. 200	1.800	1. 500

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.
A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: "…….decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

01- Negozio in Pomezia - Via Alessandro Manzoni n. 12, piano T-S1

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.500	89,00	1,19	158.865,00

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detrazioni	Per oneri tecnici-amministrativi di regolarizzazione e lavori	-6.700,00
	Valore di stima attuale in c.t.	**152.000,00**

02- Villetta in Ardea - Via Lecce n. 43, piano T-S1

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.500	124,50	0,89	166.207,00
detrazioni	Per oneri tecnici-amministrativi di regolarizzazione e lavori		-11.100,00
		Valore di stima attuale in c.t.	**155.000,00**

Tale valore dovrà essere ridotto in relazione ai gravami presenti a favore di terzi come di seguito precisato.

Per questo secondo immobile, poiché la quota da porre in vendita, in relazione ai diritti spettanti all'esecutata risulta così composta:

-2/6 di piena proprietà;

-4/6 di nuda proprietà.

Si dovrà procedere al calcolo del valore della quota così spettante, previa stima dell'usufrutto nonché della nuda proprietà, come segue.

A)Premesse.

L'unità immobiliare in questione risulta gravata dal diritto di usufrutto per la quota di 4/6 a favore della Sig.ra Cervini Maria, nata a Ripi il 29/02/1936, terzo estraneo alla procedura, giusta titoli di provenienza in atti. Ciò premesso si osserva che il valore del diritto di usufrutto, secondo la dottrina estimativa, è commisurato all'accumulazione all'attualità del valore d'uso o locativo dispiegabile dal bene in relazione alla durata dell'usufrutto e alla quota spettante. Nel caso di specie la durata dello stesso è pari alla vita residua del beneficiario.

B)Stima del diritto di usufrutto.

B1)Introduzione

Per il calcolo si fa riferimento al valore venale del bene, a cui viene applicato il saggio di fruttuosità corrente. Tale valore annuale, viene poi moltiplicato per un coefficiente che tiene conto, in base alle tabelle di mortalità, della vita probabile residua della titolare del diritto.

La notazione per il calcolo del diritto di usufrutto è la seguente:

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(1) **Vu** = Rn $(q^n - 1)/rq^n$

Ove:

Rn= reddito netto;

q= 1+r > binomio di interesse;

r= saggio di interesse;

n=durata residua in anni del diritto.

Avendo già determinato il valore di mercato del villino, si può calcolare il reddito netto annuo dell'immobile applicando al valore venale il saggio di rendimento immobiliare corrente, secondo la notazione:

(2) **Rn** = Vm x r

Infine utilizzando la formula sopra esplicitata (1) è possibile calcolare il valore di stima dell'usufrutto.

B2) Calcolo del Reddito Netto. (Rn)

Ricordiamo che il valore di mercato dell'immobile determinato nel paragrafo precedente è pari a €. 155.000,00. Il saggio di rendimento immobiliare lordo viene desunto dai valori forniti dall'OMI, per la zona di riferimento (cfr. allegato) che risulta pari a:

(((5 + 7,3)/2)x12/(1200+1800)/2)x0,75>>>3,69%.

Da cui:

Rn= €. 155.000 x 0,0369 = €/anno 5.719,00

B3) Calcolo del diritto di usufrutto.

A questo punto, sapendo che l'usufruttuaria ha 85 anni, (*poiché nata nell'anno 1936*), dalle tabelle di mortalità dell'Istat, per le donne, l'aspettativa di vita residua è indicata in circa **7 anni.**

Pertanto è ora possibile calcolare il valore di stima dell'usufrutto (Vu) utilizzando un saggio di sconto del 4,0%, desunto dai principali istituti bancari.

Da cui:

-Vu = Rn $(q^7-1)/rq^7$ > 5.719 x 6,0020 = in c. t. €. 34.300,00

C) Calcolo del diritto della nuda proprietà.

Il calcolo del valore della nuda proprietà risulta dalla differenza tra il valore di mercato del bene in piena proprietà detratto il valore dell'usufrutto, ossia: **Vnp** = Vm - Vn

Da cui:

Vnp = Vm – Vu > €. 155.000 – 34.300 = €. 120.700,00

D) Calcolo del valore della quota da porre in vendita.

Come già riferito i diritti spettanti all'esecutata sono:

-2/6 di piena proprietà;

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-4/6 di nuda proprietà.

Pertanto il valore della quota viene così determinato:

D1) Valore di stima di 2/6 della piena proprietà:

€. 155.000,00 x 2/6 =.....€. 51,666,67

D2) Valore di stima di 4/6 della nuda proprietà:

€. 120.700,00 x 4/6 =.....€. 80,466,67

- **Valore complessivo della quota/diritti** €. 132.133,34

- **In c.t. €. 132,100,00**

Pari all' 85,226% dell'intero.

Per completezza si precisa che il valore economico del diritto di usufrutto per la quota pari a 4/6, spettante al terzo estraneo alla procedura, è di *€. 22.900,00.*

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili, come detto, dovranno essere regolarizzati, poiché difformi dai titoli abilitativi.

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

Albano Laziale, li 21/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
(Dott. Arch. Masini Raul)

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa80a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1
Locale negozio facente parte del fabbricato sito in Pomezia, Via Alessandro Manzoni n. 12 e precisamente piena proprietà del u.i. posta su due livelli, piano terra e S/1, con accesso dalla Via pubblica. Lo stesso è composto da un vano principale corredato di bagno al piano terra, oltre scala di accesso al piano scantinato. Il piano interrato è costituito da scala di accesso a due rampe e un unico ambiente. Il tutto per una superficie catastale di mq. 89. Confinante nell'insieme con Viale Manzoni, altra proprietà per due lati e rampa garage, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale commerciale fa parte di un plesso edilizio multipiano, articolato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, realizzato nel periodo 1975-77, ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dal corso principale del centro urbano costituito da Via Roma, la quale confluisce su Via del Mare S.P. 101a che consente di accedere alla Via Pontina S.S. 148, la quale a sua volta collega al sovra sistema extraurbano e autostradale. Infine l'ambito, trattandosi del centro urbano, si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere e generali. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta anche se carenti appaiono le dotazioni di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 647, Sub. 537, Categoria C1 **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in base al vigente P.R.G., nel centro urbano, zona A.

Prezzo base d'asta: **€ 152.000,00**

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1
Villino unifamiliare sito in Ardea, Loc. "Nuova Florida", Via Lecce n.43, e precisamente: quota pari a 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà dell'unità abitativa articolata su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato; composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e volumi tecnici, oltre area giardinata per tre lati, al piano rialzato, cantina e garage al piano seminterrato. Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 71,00 oltre area giardinata di mq. 290 e mq. 20,00 di garage. Confinante con propr. Ceracchi, propr. Canna, distacco verso Via Lecce, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre due villette a schiera antistanti è stata realizzata nel periodo 2000-2001, ubicato in zona edificata periferica, località Nuova Florida, delimitata a sud-ovest dalla Via Pratica di Mare - S.P. 109b e a nord-est da Via Laurentina S.P. 95b. La viabilità di spina è costituita da Viale Nuova Florida, mentre quella di contorno è costituita da Via Venezia e Via Sassari. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa due chilometri. Infine la zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è discreta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 7, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 6, Categoria,C6 **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà pari a (2/6), e per la Nuda proprietà pari a (4/6), il tutto costituente la quota pari all' 85,226% dell'intero.**

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di espansione edilizia, zona C sottozona C6- attuata attraverso P.P.E.

Prezzo base d'asta: **€ 132.100,00**

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Alessandro Manzoni n. 12, edificio unico, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 647, Sub. 537, Categoria C1	**Superficie**	89,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale negozio facente parte del fabbricato sito in Pomezia, Via Alessandro Manzoni n. 12 e precisamente piena proprietà del u.i. posta su due livelli, piano terra e S/1, con accesso dalla Via pubblica. Lo stesso è composto da un vano principale corredato di bagno al piano terra, oltre scala di accesso al piano scantinato. Il piano interrato è costituito da scala di accesso a due rampe e un unico ambiente. Il tutto per una superficie catastale di mq. 89. Confinante nell'insieme con Viale Manzoni, altra proprietà per due lati e rampa garage, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale commerciale fa parte di un plesso edilizio multipiano, articolato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, realizzato nel periodo 1975-77, ubicato in zona centrale del paese, a breve distanza dal corso principale del centro urbano costituito da Via Roma, la quale confluisce su Via del Mare S.P. 101a che consente di accedere alla Via Pontina S.S. 148, la quale a sua volta collega al sovra sistema extraurbano e autostradale. Infine l'ambito, trattandosi del centro urbano, si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere e generali. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta anche se carenti appaiono le dotazioni di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente utilizzato dalla parte esecutata.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.100,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Lecce n. 43, edificio unico, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	**Quota**	**2/6** **4/6**
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 7, Categoria A7 - Fg. 45, Part. 2810, Sub. 6, Categoria C6	**Superficie**	124,50 mq
Stato	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.		

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservativo:	
Descrizione:	Villino unifamiliare sito in Ardea, Loc. "Nuova Florida", Via Lecce n.43, e precisamente: quota pari a 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà dell'unità abitativa articolata su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato; composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e volumi tecnici, oltre area giardinata per tre lati, al piano rialzato, cantina e garage al piano seminterrato. Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 71,00 oltre area giardinata di mq. 290 e mq. 20,00 di garage. Confinante con propr. Ceracchi, propr. Canna, distacco verso Via Lecce, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre due villette a schiera antistanti è stata realizzata nel periodo 2000-2001, ubicato in zona edificata periferica, località Nuova Florida, delimitata a sud-ovest dalla Via Pratica di Mare - S.P. 109b e a nord-est da Via Laurentina S.P. 95b. La viabilità di spina è costituita da Viale Nuova Florida, mentre quella di contorno è costituita da Via Venezia e Via Sassari. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa due chilometri. Infine la zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è discreta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente utilizzato dalla parte esecutata.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

N	Descrizione
0	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
01	Servizio fotografico Negozio in Pomezia – LOTTO 1
02	Servizio fotografico Villino in Ardea – LOTTO 2
03	Planimetria di rilievo Negozio in Pomezia – LOTTO 1
04	Planimetria di rilievo Villino in Ardea – LOTTO 2
05	Planimetria di rilievo Villino in Ardea – LOTTO 2
06	Licenza ed. n. 3538/73E del 10/04/1975- Pomezia – LOTTO 1
07	Licenza Variante n. 21717 del 16/12/1975 - Pomezia– LOTTO 1
08	Concessione Ed. n. 9 del 20/05/1977 - Pomezia– LOTTO 1
09	Stralcio Progetto C.Ed. n. 9 del 20/05/1977 - Pomezia– LOTTO 1
10	Aut. Ed. n. 488 del 13/01/1983 - Pomezia– LOTTO 1
11	Concessione Ed. prot. n. 6077 del 24/02/2000, pratica n. 196/94 - Ardea – LOTTO 2
12	Stralcio prog C. Ed. prot. n. 6077 del 24/02/2000, pratica n. 196/94 - Ardea – LOTTO 2
13	Titolo di provenienza – LOTTO 1
14	Titoli di provenienza – LOTTO 2
15	Visura storica Negozio in Pomezia – LOTTO 1
16	Visura storica Villino in Ardea – LOTTO 2
17	Visura storica garage Villino in Ardea – LOTTO 2
18	Estratto di mappa Pomezia
19	Estratto di mappa Ardea
20	Elaborato Planimetrico Villino in Ardea – LOTTO 2
21	Planimetria catastale Negozio in Pomezia – LOTTO 1
22	Planimetria catastale Villino in Ardea – LOTTO 2
23	Planimetria catastale garage Villino in Ardea – LOTTO 2
24	Fascicolo indagini di mercato
25	Riprese satellitari Pomezia
26	Riprese satellitari Ardea
27	Verbali di sopralluogo Pomezia–Ardea

Firmato Da: MASINI RAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a99745b97572f5d1b5c11fa8b0a2a2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009