TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2021 del R.G.E.

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

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

SOMMARIO

Sommario 2
Incarico 4
Premessa 4
LOTTO 1 5
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
LOTTO 2 17
Descrizione 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 17
Confini 18
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 21
Stato conservativo 21
Servitù, censo, livello, usi civici 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 25

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

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

Normativa urbanistica 26
Regolarità edilizia 27
Vincoli od oneri condominiali 28
Lotto 3 29
Descrizione 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria Dati Catastali 32
Dati Catastali 33
Stato conservativo 34
Servitù, censo, livello, usi civici 34
Caratteristiche costruttive prevalenti 34
Stato di occupazione 35
Provenienze Ventennali 36
Formalità pregiudizievoli 38
Normativa urbanistica 39
Regolarità edilizia 39
Vincoli od oneri condominiali 40
Stima / Formazione lotti 41
Lotto 1 43
Lotto 2 46
Lotto 3 49
RIEPILOGO 52
Riserve e particolarità da segnalare 53
ELENCO ALLEGATI: 54

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

INCARICO[1]

All' udienza del 29/09/2021, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via del Pantano Carinse 1 - 00049 - Velletri (RM), e-mail mariaceciliazita@inwind.it, PEC mc.zita@pec.archrm.it, Tel. [redacted], Fax 17 82 269 180, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La procedura esecutiva è stata intrapresa dalla [redacted] nei confronti di [redacted] n.q. di eredi ([redacted] della sig.ra [redacted] debitrice, in forza di Decreto Ingiuntivo n. 108/19 emesso in data 16/01/2019 dal Tribunale Ordinario di Velletri per un credito derivante dal mancato pagamento di rette di soggiorno e spesa extra relativi ad un contratto di ospitalità stipulato dalla [redacted] di proprietà del creditore procedente.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- [redacted]

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato ad Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia – Lungomare Tor San Lorenzo Km 23700, angolo Via delle Tortore, piano T .

  (Coord. Geografiche: 41°34'00.4"N 12°31'27.8"E)

- **Bene N° 3** - Abitazione ubicata ad Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia - Via delle Tortore n. 2, piano S1.

  (Coord. Geografiche: 41°33'59.9"N 12°31'27.3"E).

Viste le caratteristiche dei beni, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti distinti, corrispondenti ai tre beni sopra indicati.

[1] Vedi allegato A

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dal **Bene N° 3:**

Abitazione ubicata a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia - Via delle Tortore n.2 , piano S1.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano sottostrada con accesso indipendente da Via delle Tortore, ubicato all'interno del Consorzio Lido di Lollia, composto da soggiorno con camino ed angolo cottura, un bagno, due camere, un ripostiglio e una corte esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567[24]

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

TITOLARITÀ

Oggetto dell'atto di pignoramento è il diritto di proprietà, in ragione della quota indivisa di ½ [redacted] acquisita "iure hereditatis" dai figli della signora [redacted] deceduta in data 0[redacted]):

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

[24] Vedi allegato F

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

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

Si riporta stralcio della Relazione preliminare:

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

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

CONFINI

Il bene confina, nell'insieme, con distacco verso Via delle Tortore, terrapieno e distacco verso Lungomare Tor San Lorenzo, appartamento distinto col sub. 518, salvo altri.

CONSISTENZA[25]

Di seguito le tabelle indicanti la superficie commerciale, calcolata facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:
A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare fino alla mezzeria per uno spessore massimo

[25] Vedi allegato G

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

di 25 cm.

+

B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi e terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali) deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

+

C - superficie ponderata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50% se comunicanti, 25% della superficie, qualora non comunicanti.

+

D - superficie ponderata della superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,80 mq	59,90 mq	1,00	59,90 mq	2,25 m	S-1
corte	46,20 mq	52,70 mq	0,10	5,27mq	0,00 m	s-1
Totale superficie convenzionale:				**65,17 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**65,17 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI[26]

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/07/1999** al **30/07/2008**	[redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2.	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 384,75 Piano S1 Graffato 517
Dal **30/07/2008** al **09/11/2021**	[redacted] proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano S1 Graffato 517
Dal **09/11/2015**	[redacted] proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4.5 Superficie catastale 69-63 mq Rendita € 395,09 Piano S1 Graffato 517

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

[26] Vedi alegato C3

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

[redacted]

nuda proprietà 1/2.

[redacted]

nuda proprità 1/2.

[redacted]

usufrutto 1/1.

DATI CATASTALI[27]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
S.	F.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graffato
	53	414	516		A2	1	4.5	69-63 mq	395,09 €	S1	517

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti, **NON** corrisponde a quanto dalla sottoscritta rilevato in sede di sopralluogo, sono state apportate modifiche nella distribuzione interna mediante lo spostamento di una porta e la demolizione di un tramezzo. Come specificato nel capitolo sulla regolarità edilizia, l'immobile è oggetto di Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 il cui iter non è concluso, quindi si ritiene non dover procedere all'aggiornamento catastale.

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

Per quanto riguarda l'indirizzo, indicato come Viale delle Tortore n. sc nella visura catastale, è stata presentata domanda di correzione all'Agenzia delle Entrate, l'indirizzo corretto è Via delle Tortore n.2.

[27] Vedi allegato C3

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

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

STATO CONSERVATIVO

Pessimo lo stato conservativo dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI[28]

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

Nell'atto di provenienza del Notaio Maria Rita Fiumara del 04/03/1982 rep. n. 1436 racc. n. 357, viene costituita una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo o veicolo inerente alla natura dei luoghi, a carico del piccolo tratto di strada della larghezza di 3 metri antistante il cortile dell'appartamento e a favore delle unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.

La planimetria catastale, conformemente a quanto stabilito, riporta il confine della corte di pertinenza arretrata rispetto al confine della particella catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI[29]

L'accesso all'immobile, per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, concordato con i debitori e il custode, è avvenuto in data 13 dicembre 2021. Si è potuto accertare che l'appartamento, ubicato all'interno del Consorzio Lido di Lollia, occupa il piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, ha accesso indipendente dalla viabilità interna a servizio delle unità immobiliare del piano sottostrada il cui ingresso veicolare chiuso da un cancello in ferro, si attesta su Via delle tortore al civico 2. L'appartamento è composto da un soggiorno con camino ed angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, e una corte esterna completamente recintata dove si trova la scala di ferro che collega il locale commerciale (bene 2) all'appartamento.

STRUTTURA: dalla lettura del Certificato di idoneità statica rinvenuto nel fascicolo urbanistico edilizio e dall'esame visivo, si è dedotto che la struttura è frutto di un ampliamento successivo,

[28] Allegato E3
[29] Vedi rilievi metrico e fotogarfico allegato D3

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

al nucleo originario in muratura portante di blocchetti di tufo, sono stati aggiunti pilastri e travi in cemento armato staccati dalla muratura perimetrale.

IMPIANTI: gli unici impianti presenti, privi delle necessarie certificazioni, sono: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario con adduzione acqua comunale e scarico in fogna. L'originario impianto termico è stato dismesso, non sono presenti le piastre e la caldaia.

FINITURE: esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato bianco, il portoncino d'ingresso e gli infissi con vetro singolo, sono in legno, schermati da avvolgibili in pvc e grate in ferro, i pavimenti sono in gres, le pareti tinteggiate, quelle dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle, le porte interne del tipo tamburato sono in legno. La corte esterna è pavimentata e recintata, con muretti bassi e soprastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro.

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

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO SOTTO STRADA	SOGGIORNO/A.C.	14,90		2,25
	BAGNO	3,90		
	CAMERA1	8,30		
	CAMERA2	11,60		
	DISIMP.	4,90		
	RIPOSTIGLIO	4,20		
	TOT.	**47,80**	**59,90**	
	CORTE	46,20	52,70	
	TOT.	**46,20**	**52,70**	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati che lo utilizzano saltuariamente.

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

PROVENIENZE VENTENNALI[30]

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal
04/03/1982
al
30/07/2008</td><td rowspan="4">[redacted]
nuda proprietà 1/2.

[redacted]
nuda proprità 1/2.

[redacted]
usufrutto 1/1.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Donazione con riserva di usufrutto</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio [redacted]</td><td>04/03/1982</td><td>1436</td><td>357</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Roma II</td><td>13/03/1982</td><td>6159</td><td>12712</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td>17/03/1982</td><td>12712</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal
30/07/2008</td><td>[redacted]
piena proprietà 1/1.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di divisione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio [redacted]</td><td>30/07/2008</td><td>23930</td><td>15849</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

[30] Vedi allegato F

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

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma II	07/08/2008	48702	28198
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma II	05/08/2008	32894	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

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

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

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 27/03/2018
  Reg. gen. 14256 - Reg. part. 2299
  Quota: 100/100
  Importo: € 30.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 25.322,77
  Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
  Data: 03/07/2017
  N° repertorio: 1815

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

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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

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

[redacted] (quota 50/100)

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA[31]

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

REGOLARITÀ EDILIZIA[32]

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Sono presenti usi civici affrancati.

L'immobile non risulta agibile.

Lìappartamento come il locale commerciale al lotto 2, fà parte di un complesso edilizio frutto di interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo. Il primo titolo risale al 1956 (pratica edilizia n. 686/38), a seguito di ampliamenti nel 1959, è stato rilasciato un secondo Titolo Edilizio e successivamente, nel 1960 viene rilasciato Permesso di Abitabilità.

Successivamente il fabbricato è stato abusivamente ampliato, frazionato, e in alcune porzioni sono state cambiate le destinazioni d'uso.

L'appartamento deriva dal frazionamento e ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale, in data 30/12/1986, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/1985, (Pratica di Condono n. 8567/86), integrata in data 23/09/1999, con i documenti necessari all'istruttoria, compreso il grafico rappresentante la situazione edilizia dell'intero complesso edilizio alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

[31] Vedi allegato E3
[32] Vedi allegato E3

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

Ad oggi l'iter non è concluso e il Titolo in sanatoria non è stato rilasciato, ma nel fascicolo sono presenti un certificato non ostativo rilasciato in data 17/06/2008 e il N.O. ai fini paesaggistico-ambientali rilasciato in data 16/06/2009, quindi l'immobile può essere dichiarato sanabile.

Rispetto ai grafici allegati alla domanda di sanatoria, conformi all'accatastamento, sono state rilevate alcune modifiche nella distribuzione interna, mediante lo spostamento di una porta e la demolizione di un tramezzo.

Dette modifiche dovranno essere rimosse per poter ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto termico, su segnalazione del delegato alla vendita verrà redatto al momento dell'aggiudicazione con ausilio di tecnico qualificato.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI[33]

Il locale è all'interno del Consorzio Lido di Lollia, il cui Statuto si allega alla presente.

[33] Vedi allegato D3

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Analizzate le caratteristiche dei beni, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei tre di seguito riassunti:

[redacted]

[redacted]

LOTTO 3

•Bene N° 3 – Abitazione ubicata ad Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia - Via delle Tortore n. 2, piano S1.
•Identificato al Catasto Fabbricati
Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 e 517 graffati.
Categoria A/2, cl.1, mq 69, R.C. Euro 395,09.
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche del bene da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima

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

immobiliare" Dario Flaccovio editore).

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene in esame, il procedimento di stima per confronto diretto. Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:
1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;

3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.
La serie di prezzi e di valori rilevati dall'analisi, parametrata alla consistenza dei beni, fornisce una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati, quindi il valore dell'immobile sarà dato da:
V = SL x V/mq

dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro

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

Dette caratteristiche, sono state analizzate nel dettaglio e vengono di seguito elencate per ogni bene.

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

LOTTO 3

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE: l'appartamento ha accesso indipendente da Via delle Tortore e si trova all'interno del Consorzio Lido di Lollia. Dista dalla spiaggia raggiungibile a piedi poco più di 300 m, la presenza della corte esterna lo rende appetibile se si pensa ad un uso come casa vacanza.

POSIZIONE-ESPOSIZIONE: occupa il piano sottostrada del fabbricato quindi ha una parete controterra e affacci solo sul fronte verso la corte e sul fronte verso Via delle Tortore prospicienti la recinzione posta a meno di 1 metro. Gli ambienti quindi sono poco luminosi, seppur discretamente arieggiati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: pessime le caratteristiche costruttive, che risentono di una realizzazione in più fasi non organica. Al nucleo originario in muratura portante, successivamente sono stati inseriti travi e pilastri in cemento armato, staccati dai muri perimetrali, **le altezze degli ambienti e le superfici delle camere da letto non rispettano i dettami del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e s.m.e i.., mancano dunque i requisiti igienico sanitari richiesti alle abitazioni. Allo stato attuale non potrà essere attestata l'agibilità del bene.** Gli impianti sono datati e privi delle necessarie certificazioni.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - FINITURE: nell'appartamento a pianta rettangolare allungata, i vari ambienti sono distribuiti lungo un corridoio, le finiture sono datate e dozzinali.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: non si ravvisano possibilità di utilizzo diverse da quella residenziale, non esistono suscettività di trasformazione, adattamenti e modifiche più redditizie di quella attuale.

CARATTERISTICHE MANUTENTIVE-CONSERVATIVE: insufficiente è lo stato conservativo e manutentivo, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI: il taglio dell'appartamento è l'ideale per una casa vacanza la superficie utile complessiva è di 48mq circa più la corte di 46mq circa, corrispondente ad una superficie commerciale di 65mq circa, commercialmente appetibile in quella zona.

oooooooooooooo

In base dunque alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato le menzionate indagini di mercato, valutato altresì il pessimo stato di conservazione e manutenzione, i gravi difetti costruttivi, la zona, tenuto anche conto, dell'attuale congiuntura economica, la scrivente ritiene indicare un valore di **€ 1.100,00/mq**

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

riferito alla superficie commerciale. Tale prezzo unitario, desunto dalle succitate indagini di mercato mirate ad individuare nella medesima zona immobili in vendita aventi caratteristiche simili, è stato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali, pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa (1° semestre 2021), e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2021) che riporta per ogni Comune divisi per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc...); i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto[36]. In particolare rilevato che:

- il B.I.R. indica una forbice di valori tra €900,00-€1.300,00/mq, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Ardea, non distinguendo dunque le varie zone e le varie tipologie;

- O.M.I., indica una forbice di valori che oscillano tra €1.100,00-€1.650,00/mq per la tipologia "ville e villini", con stato conservativo definito "normale", nella zona Suburbana/MARINA DI ARDEA-MARINA DI TOR SAN LORENZO- Codice zona: E6;

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ardea (RM) - Via delle Tortore, 2 piano S1	65,17 mq	1.100,00 €/mq	€ 71687,00	100,00%	€ 71687,00
				Valore di stima:	€ 71.687,00

Valore di stima: € 71.687,00

Alla luce di quanto sopra, considerata la necessità di chiudere la procedura per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, eseguire lavori per il ripristino della situazione assentita, considerato lo stato manutentivo/conservativo, i difetti di costruzione, si ritiene opportuno

[36] Vedi allegato G

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

applicare una riduzione forfettaria del prezzo in misura percentuale alla stima eseguita come di seguito indicato:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione/ripristino/difetti costruttivi/smontaggio scala in ferro.	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 43.012,20** che approssimato per difetto è **€43.00,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = €43.000,00

(diconsi euro quarantatremila//00)

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

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

RIEPILOGO

[redacted]

LOTTO N° 3 – Abitazione ubicata a Marina di Ardea (RM) – Consorzio Lido di Lollia - Via delle Tortore n.2 , piano S1.

Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno con camino ed angolo cottura, un bagno, due camere, un ripostiglio e una corte esterna.

Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 414, Sub. 516 e 517 graffati - Categoria A/2, cl.1, mq 69. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.687,00

Prezzo a base d'asta: € 43.000,00

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Per quanto riguarda il bene al lotto 3, le altezze degli ambienti e le superfici delle camere da letto, non rispettano i dettami del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e s.m.e i., mancano dunque i requisiti igienico sanitari richiesti alle abitazioni. Allo stato attuale non potrà essere attestata l'agibilità del bene. 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.

Velletri, li 18/02/2022

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

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

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

ELENCO ALLEGATI:

A - DOCUMENTI FASCICOLO TRIBUNALE (nomina- giuramento)

B – VERBALI SOPRALLUOGHI

C1- [redacted]

C2- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IMMOBILE LOTTO 2

C3- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IMMOBILE LOTTO 3

D1 - [redacted]

D2 - DOCUMENTAZIONE INERENTE IMMOBILE LOTTO 2 (rilievo metrico-fotografico- Statuto del Consorzio)

D3 - DOCUMENTAZIONE INERENTE IMMOBILE LOTTO 3 (rilievo metrico-fotografico- Statuto del Consorzio)

E1- [redacted]

E2-3 DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO LOTTO 2 e LOTTO3

F - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (certificato notarile-relazione di controllo – titoli –ispezioni ipotecarie-contratto affitto immobile lotto 2)

G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA

H - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

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

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