

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, in Ardea, Via Taro n. 1, quest'ultimo composto da due piani fuori terra e copertura a terrazzo, con destinazione d'uso in parte residenziale, in parte commerciale, con annessi magazzini, portici e balconi. Posizionato all'interno di un lotto di forma triangolare delimitato da Viale Nuova California e Via Taro ad Est ed Ovest e da altre proprietà a Nord e Sud, è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale (Lottizzazioni Nuova California), con comode strade d' accesso alle unità immobiliari (prevalentemente ville e villini e piccoli edifici di due o tre piani), facilità di parcheggio e prossimità con i servizi di prima necessità, a poca distanza dalla costa.

Il lotto presenta doppio accesso, sia su Viale Nuova California che su via Taro, dove un cancello veicolare immette un una corte giardinata. L'unità immobiliare di nostro interesse, con accesso privato (corpo scala esterno) è legata catastalmente ad un vialetto di accesso posto lungo il lato Ovest del lotto, che conduce dall'ingresso al corpo scala, salito il quale si arriva all'ingresso dell'appartamento, composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e doppio balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Dalla esaustiva relazione preliminare versata in atti dall'avvocato Paolo Pistoia, delegato agli accertamenti e alle verifiche con provvedimento del G.E del 21/09/2023 si estrapola quanto segue:

1. la procedura esecutiva è stata intrapresa nei confronti di [REDACTED] ai sensi dell'art. 603 c.p.c., dalla "Fino 1 Securitisation S.r.l." (e per essa, n.q di m.ria, doValue S.p.a.) cessionaria, a seguito di un'operazione di cessione di crediti in blocco ai sensi della L. 130/99, dell'originario credito vantato da "UniCredit S.p.A." in virtù di contratto di mutuo fondiario del 14/07/2011 a rogito Notaio Elio Casalino rep. n. 37860 racc. n. 16924, con il quale la "UniCredit S.p.A." concedeva alla società [REDACTED] un mutuo per la somma di euro 52.700,01.

2. Il credito è assistito da ipoteca volontaria iscritta con formalità n. 7638 del 19/07/2011, per un capitale di € 52.700,01 ed un totale di € 105.402,00.

L'importo recato dall'atto di precetto, per il quale il creditore agisce, è pari ad € 70.381,70 (oltre accessori, interessi e spese successivi alla notifica).

Il precetto è stato notificato, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 603 c.p.c., al debitore [REDACTED] e ai terzi datori di ipoteca [REDACTED]

La notifica del titolo esecutivo non è stata effettuata, come consentito dall'art. 41, 1° co. del T.U.B. Si evidenzia dunque, in ossequio a quanto stabilito dalla Circolare del G.E. del 07/07/2023, che il titolo esecutivo azionato dal creditore precedente non è costituito da un decreto ingiuntivo, e che alla data di deposito della presente relazione non vi sono creditori intervenuti muniti di tale titolo.

3. Nel procedimento di cui si tratta, il creditore precedente ha provveduto in data 20/06/2023 al deposito telematico del Certificato Notarile sostitutivo a firma del Notaio Niccolò Tiecco, con allegato l'estratto di mappa, il cui deposito è da ritenersi tempestivo ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c., così come novellato dal D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 (c.d. "Riforma Cartabia").

Il Certificato Notarile sostitutivo è completo, in quanto copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando il primo atto di provenienza ultraventennale.

4. Il termine di cui all'art. 557 c.p.c. è stato rispettato: l'Ufficiale Giudiziario ha consegnato al creditore precedente l'atto di pignoramento in data 08/06/2023 (come da attestazione apposta in calce) e il creditore precedente ha provveduto all'iscrizione a ruolo telematica in pari data.

L'istanza di vendita è stata depositata nei termini di legge, essendo stata depositata telematicamente il 19/06/2023, laddove la notifica del pignoramento si è perfezionata per il [REDACTED] mani dello stesso in data 15/05/2023 e per [REDACTED] ex art. 140 c.p.c. in data 18/05/2023.

La notifica dell'atto di pignoramento è tempestiva ai sensi dell'art. 481 co. 2 c.p.c, poiché l'atto di precetto è stato notificato, secondo quanto previsto dall'art. 603 c.p.c., sia al debitore [REDACTED]

[REDACTED] che ai terzi datori di ipoteca [REDACTED] quanto a quest'ultimo, con consegna a mani della moglie in data 13/03/2023; quanto al debitore e a [REDACTED], ai sensi dell'art. 140 c.p.c. il 20/03/2023, per entrambi perfezionatasi per compiuta giacenza il 03/04/2023.

L'atto di pignoramento infine è stato trascritto in data 12/06/2023 al n. 23069 di formalità

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dalla relazione preliminare versata in atti dall'avv. Paolo Pistoia si evince che il titolo di acquisto in virtù del quale gli attuali esecutati possono ritenersi comproprietari, ciascuno per la quota di ½, del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto dell'espropriazione de qua è costituito:

- per quanto riguarda [REDACTED] dall'atto di compravendita del 22/11/1984 a rogito Notaio Gianfranco Condemi rep. n. 26688 racc. n. 2866 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/12/1984 al n. 28142 di formalità, con il quale i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquisivano dalla società "INIM - Iniziative Immobiliari S.p.a.", il diritto di proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 53 p.lle 4578, 4585 e 4581 sui quali sarebbero stati edificati successivamente varie unità immobiliari, fra le quali l'immobile oggi assoggettato ad espropriazione;

- per quanto riguarda invece [REDACTED] dalla dichiarazione di successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] - presentata all'Ufficio del Registro di Pomezia il 06/06/2018 al n. 39410/88888 - trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 14/06/2018 al n. 20060 di formalità (doc. n. 3) e dal successivo atto giudiziale di accettazione di eredità con beneficio di inventario (Tribunale di Velletri 28/04/2022 rep. 1793/2022) trascritto presso la medesima Conservatoria in data 04/07/2022 al n. 27337 di formalità (doc. n. 4).

Si precisa che, sebbene nella dichiarazione di successione siano indicati quali eredi anche la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] i medesimi in seguito ad esperimento di actio interrogatoria da parte del creditore procedente (procedimento n. 1346/2019 r.g.v.g. Tribunale di Velletri), non avendo manifestato alcuna volontà entro il termine fissato dal Giudice, hanno perso il diritto di accettare l'eredità, con conseguente accrescimento ex lege, ai sensi dell'art. 674 c.c., della rispettiva quota di eredità a quella di [REDACTED] che così risulta, in virtù dell'atto di accettazione sopra indicato, titolare per la quota di ½ del diritto di proprietà sull'immobile de quo.

## CONFINI

CATASTO TERRENI: la particella 4578 del Foglio 53 confina a Nord con le particelle 4577 e 4584, a Sud con le particelle 5152 e 2019, ad Ovest con Viale Nuova California ed Ovest con Via Taro, salvi altri.

CATASTO FABBRICATI: l'unità immobiliare di nostro interesse (F.53 part. 4578 sub/507 abitazione piano 1° graffata al sub/503 viale accesso piano terra) confina ad Ovest con la particelle 4758 sub/505 (appartamento piano terra e primo) salvi altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,89 mq	102,99 mq	1	102,99 mq	2,75 m	1°
Balcone scoperto	15,23 mq	18,06 mq	0,30	5,42 mq	2,75 m	1°
Area scoperta accesso-corte esclusiva	216,63 mq	216,63 mq	0,02	4,33 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



Superficie convenzionale complessiva:	112,74 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esclusiva distinta al sub/503 della particella 4578, è graffata all'abitazione (P.4578 sub/507) ed identifica il viale di accesso alla unità immobiliare suddetta.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/05/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 4, Zc. - Categoria F3 Cl. -, Cons. - Superficie catastale 107 mq Piano - Graffato -
Dal 11/05/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 4, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 1.207,22 Piano 1° Graffato -
Dal 01/01/1994 al 08/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 4, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 1.141,57 Piano 1°
Dal 08/11/2010 al 08/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 805,67 Piano 1° Graffato 503
Dal 08/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 805,67 Piano 1° Graffato 503
Dal 09/11/2015 al 23/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fig. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 805,67



		Piano 1° Graffato 503
Dal 23/05/2017 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. -, Fg. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. - Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 805,67 Piano 1° Graffato 503

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Si noti che, da quanto riportato in visura, al sig. [REDACTED] viene ancora attribuito il diritto pari ad 1/3 della piena proprietà dell'immobile, come anche specificato e chiarito ai punti 5-6 della relazione preliminare dell'avvocato Paolo Pistoia, in virtù dell'avvenuta trascrizione (con conseguente automatica voltura catastale) della dichiarazione di successione legittima di [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 con formalità n. 20060 del 14/06/2018. Tuttavia, la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della presente espropriazione deve ritenersi sussistere, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, esclusivamente in capo a [REDACTED] poichè sebbene nella dichiarazione di successione siano indicati quali eredi anche la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] i medesimi in seguito ad esperimento di actio interrogatoria da parte del creditore procedente (procedimento n. 1346/2019 r.g.v.g. Tribunale di Velletri), non avendo manifestato alcuna volontà entro il termine fissato dal Giudice, hanno perso il diritto di accettare l'eredità, con conseguente accrescimento ex lege, ai sensi dell'art. 674 c.c., della rispettiva quota di eredità a quella di [REDACTED] che così risulta, in virtù dell'atto di accettazione sopra indicato, titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'immobile de quo. La sig. [REDACTED] resta dunque proprietaria per 1/2 del bene oggetto di pignoramento, in forza di atto di compravendita del 22/11/1984 a rogito Notaio Gianfranco Condemi rep. n. 26688 racc. n. 2866 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12/12/1984 al n. 28142 di formalità, con il quale la suddetta [REDACTED] acquisivano dalla società "INIM - Iniziative Immobiliari S.p.a.", il diritto di proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 53 p.lle 4578, 4585 e 4581 sui quali sarebbero stati edificati successivamente le unità immobiliari fra le quali l'immobile oggi assoggettato ad espropriazione.

Va dunque aggiornata la situazione degli intestati catastali, che oggi non corrispondono del tutto agli effettivi proprietari del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	53	4578	507	-	A7	3	6	107 mq	805,67 €	1°	503

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste pressochè totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, tranne che per l'eliminazione di una piccola porzione di tramezzo tra cucina e soggiorno-pranzo. Non si reputa che tale differenza debba essere oggetto di variazione catastale poichè non influente ai fini della determinazione della rendita dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Dalla visione dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni si evince che l'immobile in oggetto non ha parti comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risulta dalla documentazione depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea in occasione del perfezionamento delle istanze di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 depositate al fine della regolarizzazione edilizia ed urbanistica del complesso di unità immobiliari di cui quella oggetto di procedura esecutiva è parte, che il sig. ██████████ ha provveduto all'estinzione degli usi civici gravanti sul lotto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ha struttura portante in blocchi squadri di tufo, solai di interpiano e di copertura del tipo laterocementizio, ammortati su cordoli perimetrali in c.a. di ricucitura delle murature.

La copertura dell'edificio è in parte a terrazzo praticabile, in parte costituita da un lastrico solare piano non praticabile.

L'appartamento posto al primo piano dell'edificio (F.53 part. 4578 sub 507-503), è composto da un ampio soggiorno-pranzo, da una cucina in parte aperta sul soggiorno, da disimpegno, bagno, ripostiglio, due stanze da letto e due balconi. L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna con pianerottolo che immette direttamente nella zona d'ingresso.

All'intero, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti ceramici, pareti intonacate e pitturate in colore chiaro, infissi interni in legno. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e tapparelle, in buono stato di conservazione. L'appartamento ha affacci sulle pareti Nord, Est ed Ovest, dove sono posizionati i due balconi, mentre la parete Sud è quella che divide l'unità immobiliare dall'altra posta in adiacenza. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a pellet e da ventilconvettori a pareti (split) che refrigerano gli ambienti in estate. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico: gli impianti sono sembrati in buone condizioni di manutenzione.

La scala esterna è in muratura con gradini in travertino. Gli esterni del fabbricato appaiono pitturati ed in buone condizioni.





## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento, al momento del sopralluogo era occupato dal sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare; non è stato reperito contratto d'affitto o comodato d'uso dell'immobile.

## 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.

L'atto di acquisto del terreno da parte dei sigg. [REDACTED] sarà allegato alla perizia di stima del bene. Per ciò che riguarda la dichiarazione di successione la sottoscritta allega copia telematica.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 24/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 19/07/2011  
Reg. gen. 39206 - Reg. part. 7638  
Importo: € 105.402,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.700,00  
Rogante: Notaio Elio Casalino  
Data: 14/07/2011  
N° repertorio: 37860  
N° raccolta: 16924



Note: Il sig. [REDACTED] era proprietario per la quota di 1/2 con la propria moglie [REDACTED] del cespite pignorato [REDACTED]. Le quote di sue proprietà sono poi state trasferite in forza di successione legittima ai suoi eredi (moglie e due figli). Come però ben chiarito nella relazione preliminare versata in atti dall'avvocato Pistoia, nonostante la presentazione della dichiarazione di successione legittima di [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 con formalità n. 20060 del 14/06/2018, successivamente volturata a livello catastale, la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della presente espropriazione deve ritenersi sussistere, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, esclusivamente in capo a [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Provvedimento di separazione  
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2019  
Reg. gen. 53588 - Reg. part. 9618  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 16/05/2019  
N° repertorio: 6664  
Note: Il sig. [REDACTED] non è, per quanto già ampiamente spiegato, titolare di alcun diritto reale sull'immobile oggetto dell'espropriazione de qua.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2023  
Reg. gen. 32794 - Reg. part. 23069  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto ricade in Zona F- sottozona F2 del PRG del Comune di Ardea: "Attrezzature ed impianti di interesse generale-Verde Pubblico" con la normativa di cui all'art. 26 delle NTA del PRG

"Zona F: Servizi pubblici e di uso pubblico:

1. Sono destinate ad attrezzature per servizi pubblici e privati
2. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto
3. La zona F è suddivisa nelle 10 sottozone seguenti

... (omissis)

Sottozona F2 - Verde Pubblico di quartiere

6. Questa zona è destinata alla costruzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature nonchè le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa o di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

7. Gli impianti sportivi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.



8. La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica."

## 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.

Dopo aver effettuato un duplice accesso agli atti amministrativi presso il SUE del Comune di Ardea, la sottoscritta ha acquisito la documentazione ivi depositata riguardante il complesso immobiliare, di cui l'unità di nostro interesse è parte, dal cui esame, la sottoscritta riassume quanto segue:

### PREMESSE

1. Trattasi di unità immobiliare al primo piano di fabbricato di maggior consistenza composto da:

1\_a: locale commerciale a piano terra con locale di sgombero e corte esclusiva - foglio 53 mapp. 4578 sub/506 (locale C1) sub/504 (corte)

1\_b: appartamento piano terra e primo, lastrico solare praticabile e non praticabile piano secondo e corte esclusiva - foglio 53 mapp. 4578 sub/505 (appartamento e lastrico solare) sub/502 (corte esclusiva)

1\_c: appartamento a piano primo e corte esclusiva - Foglio 53 mapp. 4578 sub/507 (appartamento) sub/503 (corte esclusiva)

Per i cespiti immobiliari sopra descritti furono presentate le seguenti pratiche di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85:

A) Istanza di Sanatoria Edilizia richiedente [REDACTED] del 30/09/1986 Prot. 25931/86 - LOCALE COMMERCIALE PT (F.53 mapp.4578 sub/506 escluso locale di sgombero annesso)

B) Istanza di Sanatoria Edilizia richiedente [REDACTED] del 30/09/1986 Prot. 25931/86- APPARTAMENTO PT- P1 (F.53 mapp.4578 sub/505 escluso lastrico solare a P2)

C) Istanza di Sanatoria Edilizia richiedente [REDACTED] del 30/09/1986 Prot. 25934/86- APPARTAMENTO P1 (F.53 mapp. 4578 sub/507), locale di sgombero in locale commerciale (sub/506 parte - PT), lastrico solare praticabile (sub/505 parte - P2)

Le istanze sono state perfezionate fino all'emissione di due Permessi di Costruire in Sanatoria, ovvero:

- P di C N° 8001/86\_2011 (richiedente [REDACTED], riguardante la realizzazione delle seguenti opere: "porzione di fabbricato composto da un abitazioni al piano primo, con parte di lastrico solare praticabile e locale accessorio al piano terra di pertinenza di un locale commerciale condonato con istanza di condono prot. 25931 del 30/09/1986 con per una S.U. di mq. 86,76 e per una S.n.R. di mq. 141,62 con la destinazione d'uso Residenziale, eseguite in questo comune ed ubicate in località Via Taro n. 1, distinte in Catasto al foglio 53 part. 4578 sub 502-505 (A/7) PT-P1-P2 e sub 504-506 (C/1) PT porzione oggetto della presente (locale magazzino al piano terra di pertinenza di locale commerciale)"

- P di C N° 8003/86\_2011- (richiedente [REDACTED] riguardante la realizzazione delle seguenti opere:



"porzione di fabbricato composto da un abitazioni al piano primo e locale commerciale al piano terra con porzione di magazzino di pertinenza condonato con istanza di condono prot. 25934 del 30/09/1986 per una S.U. di mq. 130,00 e per una S.n.R. di mq. 141,62 con la destinazione d'uso Residenziale e per una S.a. di mq 258,00 con la destinazione commerciale, eseguite in questo comune ed ubicate in località Via Taro n. 1, distinte in Catasto al foglio 53 part. 4578 sub/503-507 (A/7) PT-1 e sub 504-506 (C/1) PT porzione oggetto della presente (locale commerciale al piano terra)"

#### INCONGRUENZE ED IMPRECISIONI RILEVATE:

Leggendo i due provvedimenti, entrambi firmati dal dirigente in data 09/06/2011 e confrontandoli sia con i grafici di rilievo allegati, come forniti dall'Ufficio, che con le planimetrie catastali in atti, si è evidenziato quanto segue:

- il P. di C. N° 8001/86\_2011 (richiedente [REDACTED] ha, almeno così sembra, come oggetto di condono quanto identificato al Paragrafo C) che precede, riporta dati di superfici utili e non residenziali congruenti con le dimensioni dei cespiti immobiliari descritti, ma indica identificativi catastali NON CORRISPONDENTI con quanto in atti in Catasto Fabbricati, ovvero: foglio 53 part. 4578 sub 502-505 (A/7) PT-P1-P2 e sub 504-506 (C/1) PT

Il P.di C., inoltre, è allegato ad un grafico che si riferisce agli immobili oggetto delle istanze (A-B) depositate a nome del sig. [REDACTED]

Il provvedimento risulta ANNULLATO in autotutela dall'ufficio, con Determina Dirigenziale n. 352 del 20.12.2012 (datata 09/09/2011) a firma del dirigente [REDACTED], in funzione degli errori descrittivi e di identificazione catastale: il fascicolo non contiene ulteriori atti emessi dall'Ufficio a rettifica.

- il P. di C. N° 8003/86\_2011 (richiedente [REDACTED]), descrive nel suo oggetto di riferirsi a "porzione di fabbricato composto da un abitazioni al piano primo.....(omissis).. distinte in Catasto al Foglio 53 part. 4578 sub 503-507 (A/7) PT-1 e..... (omissis)": pur riportando dati di superfici utili e non residenziali NON congruenti con le dimensioni del cespite immobiliare di nostro interesse, lo identifica però correttamente a livello catastale.

- Il P.di C. è allegato ad un grafico che si riferisce agli immobili oggetto delle istanze depositate a nome del sig. [REDACTED]

#### CONCLUSIONI

Il cespite di nostro interesse risulta correttamente identificato catastalmente (F.53 part, 4578 sub 503-507) nel P. di C. N° 8003/86\_2011 (rilasciato a [REDACTED]), ma il grafico che dovrebbe essere allegato al titolo edilizio è quello unito al P. di C. N° 8001/86\_2011. Si evidenzia inoltre un errore di trascrizione delle superfici oggetto di condono.

Per quanto sopra, visionati tutti i documenti che sono stati messi a disposizione dall'Ufficio, la sottoscritta, visto anche quanto posto a corredo delle istanze di sanatoria, l'avvenuto assolvimento dei versamenti relativi alle oblazioni, al Costo di Costruzione, l'avvenuta affrancazione degli usi civici con Determina n. 587/08 ed anche l'avvenuta conclusione del processo istruttorio, ritiene che il titolo legittimante l'appartamento oggetto della presente procedura, sia il Permesso di Costruire n. 8003/86 del 09/06/2011, non oggetto di revoca, da ri-collegare però al grafico che lo riguarda.

Lo stato attuale dell'appartamento è risultato coerente con il grafico allegato al fascicolo depositato a nome di [REDACTED], fatta eccezione (come anche risultato dal confronto tra stato attuale e planimetria catastale) l'eliminazione di un piccolo tratto di parete interna che delimita la cucina.

A giudizio della scrivente, che ha comunque avvisato l'ufficio della situazione rilevata, deve essere



tempestivamente protocollata una richiesta urgente di voltura e correzione dei dati che risultano non corretti, inoltrandola sia al dirigente del Servizio Urbanistica che all'Ufficio Sanatoria del Comune di Ardea, per la riemissione di Permessi di Costruire in Sanatoria intestati agli attuali comproprietari [REDACTED] con contestuale richiesta di allegazione del grafico corretto. Per tali incombenze la sottoscritta ritiene che la richiesta, a firma degli attuali proprietari, debba essere effettuata da tecnico all'uopo incaricato. Le spese professionali da sostenere, calcolate forfettariamente dalla sottoscritta in € 5.000,00 iva ed oneri fiscali compresi, dovranno essere decurtate dal prezzo finale di compravendita.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lotto unico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°  
Appartamento posto al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, in Ardea, Via Taro n. 1, quest'ultimo composto da due piani fuori terra e copertura a terrazzo, con destinazione d'uso in parte residenziale, in parte commerciale, con annessi magazzini, portici e balconi. Posizionato all'interno di un lotto di forma triangolare delimitato da Viale Nuova California e Via Taro ad Est ed Ovest e da altre proprietà a Nord e Sud, è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale (Lottizzazioni Nuova



California), con comode strade d' accesso alle unità immobiliari (prevalentemente ville e villini e piccoli edifici di due o tre piani), facilità di parcheggio e prossimità con i servizi di prima necessità, a poca distanza dalla costa. Il lotto presenta doppio accesso, sia su Viale Nuova California che su via Taro, dove un cancello veicolare immette un una corte giardinata. L'unità immobiliare di nostro interesse, con accesso privato (corpo scala esterno) è legata catastalmente ad un vialetto di accesso posto lungo il lato Ovest del lotto, che conduce dall'ingresso al corpo scala, salito il quale si arriva all'ingresso dell'appartamento, composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e doppio balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. -, Categoria A7, Graffato 503

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

Valore di stima del bene: € 136.146,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto. Si è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di sei immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa.

Per immobili con destinazione residenziale in Ardea, nella zona SUBURBANA-TOR SAN LORENZO-NUOVA CALIFORNIA il codice di zona è "E4"- microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente " Ville e villini -

destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.150,00 a un massimo di € 1.700,00.

Il valore medio di offerta prezzi degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 1.213,45, mentre il valore medio OMI prescelto dalla scrivente in funzione della diversa tipologia dell'unità immobiliare in valutazione, di € 1.400,00/mq.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, si è ritenuto di applicare il valore medio di comparazione, adeguatamente ridotto.

**STIMA SINTETICA**

Appartamento ubicato nel Comune di Ardea, in Via Taro n. 1 piano primo.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Appartamento P1° con corte scoperta pertinenziale: Sup. commerciale mq. 112,74

VALORE DI RIFERIMENTO (OMI): €/mq. 1.400,00

SOMMA COEFFICIENTI CORRETTIVI: 0,894255

STIMA SINTETICA: Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq. 112,74

Valore unitario ragguagliato € 1.400,00/mq x 0,894255= €/mq. 1.251,96

Valore: mq. 112,74 x 1.251,96 €/mq.= € 141.145,97 arrotondato ad € 141.146,00

A detrarre le spese tecniche per la istanza di correzione dei dati riportati nei titoli abilitativi rilasciati dall'Ufficio, valutata forfettariamente in € 5.000,00 iva e cassa inclusa

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto, arrotondato, è pari



a: € 136.146,00 (centotrentaseimilacentoquarantasei//00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°	112,74 mq	1.251,96 €/mq	€ 141.146,00	100,00%	€ 136.146,00
				Valore di stima:	€ 136.146,00

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 31/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Maroni Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto provenienza n.1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Denunzia successione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica F.53 mapp. 4578 sub/507-503
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Storica Terreni F. 53 mapp. 4578 Ardea
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale F. 53 mapp. 4578 sub 507-503
- ✓ N° 9 Altri allegati - P. di C. a Sanatoria N. 8001/86\_2011 [REDACTED] e REVOCA
- ✓ N° 10 Altri allegati - P. di C. N° 8003/86\_2011 [REDACTED]



- ✓ N° 11 Altri allegati - Grafico allegato a P. di C. 8001/86\_2011 (planimetria cespite oggetto di pignoramento)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Grafico allegato a P. di C. 8003/86\_2011 (altri immobili del fabbricato)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di rilievo stato attuale e calcoli superfici
- ✓ N° 14 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Calcolo correttivi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stima comparazione valori OMI
- ✓ N° 19 Altri allegati - Stima comparazione offerte vendita
- ✓ N° 20 Altri allegati - immobili offerta vendita e valori medi
- ✓ N° 21 Altri allegati - Perizia privacy





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°  
Appartamento posto al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, in Ardea, Via Taro n. 1, quest'ultimo composto da due piani fuori terra e copertura a terrazzo, con destinazione d'uso in parte residenziale, in parte commerciale, con annessi magazzini, portici e balconi. Posizionato all'interno di un lotto di forma triangolare delimitato da Viale Nuova California e Via Taro ad Est ed Ovest e da altre proprietà a Nord e Sud, è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale (Lottizzazioni Nuova California), con comode strade d' accesso alle unità immobiliari (prevalentemente ville e villini e piccoli edifici di due o tre piani), facilità di parcheggio e prossimità con i servizi di prima necessità, a poca distanza dalla costa. Il lotto presenta doppio accesso, sia su Viale Nuova California che su via Taro, dove un cancello veicolare immette un una corte giardinata. L'unità immobiliare di nostro interesse, con accesso privato (corpo scala esterno) è legata catastalmente ad un vialetto di accesso posto lungo il lato Ovest del lotto, che conduce dall'ingresso al corpo scala, salito il quale si arriva all'ingresso dell'appartamento, composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e doppio balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. -, Categoria A7, Graffato 503  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto ricade in Zona F- sottozona F2 del PRG del Comune di Ardea: "Attrezzature ed impianti di interesse generale-Verde Pubblico" con la normativa di cui all'art. 26 delle NTA del PRG "Zona F: Servizi pubblici e di uso pubblico: 1. Sono destinate ad attrezzature per servizi pubblici e privati 2. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto 3. La zona F è suddivisa nelle 10 sottozone seguenti .... (omissis) Sottozona F2 - Verde Pubblico di quartiere 6. Questa zona è destinata alla costruzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature nonchè le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa o di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. 7. Gli impianti sportivi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. 8. La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica."



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Taro n.1, edificio -, scala -, interno -, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4578, Sub. 507, Zc. - , Categoria A7, Graffato 503	<b>Superficie</b>	112,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, in Ardea, Via Taro n. 1, quest'ultimo composto da due piani fuori terra e copertura a terrazzo, con destinazione d'uso in parte residenziale, in parte commerciale, con annessi magazzini, portici e balconi. Posizionato all'interno di un lotto di forma triangolare delimitato da Viale Nuova California e Via Taro ad Est ed Ovest e da altre proprietà a Nord e Sud, è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale (Lottizzazioni Nuova California), con comode strade d' accesso alle unità immobiliari (prevalentemente ville e villini e piccoli edifici di due o tre piani), facilità di parcheggio e prossimità con i servizi di prima necessità, a poca distanza dalla costa. Il lotto presenta doppio accesso, sia su Viale Nuova California che su via Taro, dove un cancello veicolare immette un una corte giardinata. L'unità immobiliare di nostro interesse, con accesso privato (corpo scala esterno) è legata catastalmente ad un vialetto di accesso posto lungo il lato Ovest del lotto, che conduce dall'ingresso al corpo scala, salito il quale si arriva all'ingresso dell'appartamento, composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e doppio balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 19/07/2011

Reg. gen. 39206 - Reg. part. 7638

Importo: € 105.402,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.700,00

Rogante: Notaio Elio Casalino

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 37860

N° raccolta: 16924

Note: Il sig. [REDACTED] era proprietario per la quota di 1/2 con la propria moglie [REDACTED] del cespite pignorato fino alla sua scomparsa, avvenuta nel 23/05/2017. Le quote di sue proprietà sono poi state trasferite in forza di successione legittima ai suoi eredi (moglie e due figli). Come però ben chiarito nella relazione preliminare versata in atti dall'avvocato Pistoia, nonostante la presentazione della dichiarazione di successione legittima di [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 con formalità n. 20060 del 14/06/2018, successivamente volturata a livello catastale, la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della presente espropriazione deve ritenersi sussistere, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, esclusivamente in capo a [REDACTED]

## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2023

Reg. gen. 32794 - Reg. part. 23069

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

