
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 01/02/2024, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T

DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un villino facente parte di un complesso edilizio composto da due villini quadrifamiliari per civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 51,10, avente unico accesso esclusivo, carrabile e pedonale.

Risulta ubicato in località Tor San Lorenzo - "Nuova California", a circa 2 km. dal mare, posto ai piani seminterrato e terra (o rialzato), collegati tra loro sia con scala interna che con scala esterna.

Esso presenta una superficie netta interna di mq. 141,03 circa oltre a mq. netti 37,72 circa del portico e mq. netti 7,82 circa del terrazzo, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un portico e un piccolo terrazzo al piano terra (o rialzato), e da altro soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio al piano seminterrato, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 e circa mt. 2,19 al piano terra (o rialzato) e una altezza netta interna di circa mt. 2,53 al piano seminterrato.

Non è possibile al momento attuale stabilire la regolarità urbanistica del fabbricato, per irreperibilità temporanea della pratica edilizia inerente.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione preliminare in atti si evince la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con via del Parco, con i subb. 10, 11, 502 e 18 della particella 5382 del foglio 53 All. D di Ardea, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	43,45 mq	1	43,45 mq	2,69 m	Terra (o rialzato)
Abitazione	12,28 mq	13,50 mq	0,90	12,15 mq	2,19 m	Terra (o rialzato)
Portico	37,72 mq	37,72 mq	0,35	13,20 mq	0,00 m	Terra (o rialzato)
Terrazzo	7,82 mq	7,82 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	Terra (o rialzato)
Corte esclusiva	51,10 mq	51,10 mq	0,10	5,11 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	89,25 mq	98,17 mq	0,98	96,21 mq	2,53 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				172,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1996 al 23/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 1013 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.88 Reddito dominicale € 14,03 Reddito agrario € 5,87
Dal 02/04/1996 al 23/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 1012 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.88 Reddito dominicale € 14,03 Reddito agrario € 5,86
Dal 23/01/2003 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 5382 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.19.76
Dal 25/05/2005 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5382, Sub. 15 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 469,98 Piano T-S1 Graffato 14

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	5382	15		A7	3	3,5 vani	71 mq	469,98 €	T-S1	14

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto sono state

riscontrate le seguenti difformità:

-piano seminterrato:

sono stati rilevati un ampliamento e il totale cambio di destinazione d'uso da cantina, vespaio e zona non praticabile, ad abitazione, oltre ad una diversa altezza;

-piano terra:

risulta rialzato, sono stati rilevati un cambio di destinazione d'uso del locale lavatoio ad abitazione, la realizzazione di un terrazzo e l'ampliamento del portico rispetto alla veranda e al marciapiede, oltre ad una diversa altezza.

Non è possibile al momento attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato seppur presumendo che le riscontrate difformità catastali possano coincidere con quelle del progetto approvato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

Per il numero civico (da s.n.c. all'attuale 64/A) è stata presentata variazione catastale n. 23357404/2024.

Si fa presente che il villino risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 5382 del foglio 53 all. D di Ardea (Rm).

PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla **** Omissis ****, tali risultanti dalla relazione in atti del Custode Giudiziario del 14/03/2024, dalla quale si rileva altresì che la **** Omissis **** ha esibito una scrittura privata del 03/01/2006 di compromesso di vendita stipulata con la **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in buono stato di conservazione, risulta occupato senza titolo.

PARTI COMUNI

Il villino risulta inserito in contesto condominiale, facente parte di un complesso edilizio composto da due villini quadrifamiliari per civile abitazione e pertanto avente parti in comuni con gli altri appartamenti, come per Legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), fatta eccezione per il vincolo degli usi civici.

Dalla copia del permesso di costruire in variante n. 258 E 04 prodotto dall'occupante dell'immobile ma non dal Comune di Ardea per temporanea irreperibilità, si evince il pagamento dell'affrancazione dell'uso civico gravante sul terreno.

Tuttavia non è stato possibile accertare detta circostanza e pertanto, qualora non dovesse risultare il pagamento, per procedere all'affrancazione del vincolo di uso civico dovrà essere versata, da parte di tutti i proprietari del complesso immobiliare, la complessiva somma di euro 3.319,68 (mq. 1.976 x euro/mq. 1,68) oltre euro 100 di diritti di istruttoria e presentazione di nuova istanza.

Si ritiene opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Ardea (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con copertura a tetto.

Al villino si accede direttamente dalla via del Parco, avente unico accesso esclusivo carrabile e pedonale protetto da un cancello in ferro scorrevole.

Il villino presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagni e angolo cottura in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate, fatta eccezione per quelle in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono protetti in parte da persiane e in parte da grate in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia; la parte ha fatto presente che esiste un contatore autonomo;
- impianto idrico sottotraccia; la parte ha fatto presente che è allacciato regolarmente alla conduttura comunale ed è provvisto di contatore autonomo;
- impianto termico; la parte ha fatto presente che è autonomo, con caldaia posta all'esterno dell'abitazione (sul terrazzo) e autonomo contatore del gas;
- impianto fognante del tipo civile; la parte ha fatto presente che dovrebbe essere allacciato alla fognatura comunale;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antifurto;
- sono presenti dei condizionatori all'interno dell'abitazione.

La corte esclusiva, all'interno della quale risulta posto in opera un piccolo forno con canna fumaria, risulta completamente pavimentata e delimitata da recinzione in muratura con soprastante ringhiera di ferro, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla **** Omissis ****, tali risultanti dalla relazione in atti del Custode Giudiziario del 14/03/2024, dalla quale si rileva altresì che la **** Omissis **** ha esibito una scrittura privata del 03/01/2006 di compromesso di vendita stipulata con la **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2003 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misiti Mario	23/01/2003	42165	14571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	31/01/2003	3684	2506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 03/04/2004
Reg. gen. 17301 - Reg. part. 3704

Quota: 1/1
Importo: € 975.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 650.000,00
Rogante: notaio Misiti Mario
Data: 30/03/2004
N° repertorio: 43232
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024
Reg. gen. 3948 - Reg. part. 2936
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (Annotamento di frazionamento)**
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7863 - Reg. part. 1392
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta annotazione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona "B6" di Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 03/04/2024 protocollo comunale n. 25632 del 04/04/2024, riguardante il Permesso di costruire in variante n. 258 E 04 Pratica Edilizia n. 694/04 (prodotto dall'occupante dell'immobile), il Permesso di costruire n. 61 E 02 Pratica Edilizia n. 45/02 (informazioni reperite dal titolo di proprietà) ed altro, nulla veniva prodotto al C.T.U. per irreperibilità momentanea delle pratiche inerenti, così come risulta dalla comunicazione del Dirigente III Area Tecnica del 16/04/2024.

Il C.T.U. fa presente che a seguito dell'avvenuto accesso agli atti non è stato possibile stabilire, in assenza di ulteriore documentazione, la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, seppur presumendo che le riscontrate difformità catastali possano coincidere con quelle del progetto approvato. Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Ardea(Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. nè regolamento condominiale nè tabelle millesimali nè nominativo di eventuale Amministratore di Condominio.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia

comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T
Trattasi della piena proprietà di un villino facente parte di un complesso edilizio composto da due villini quadrifamiliari per civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 51,10, avente unico accesso esclusivo, carrabile e pedonale. Risulta ubicato in località Tor San Lorenzo - "Nuova California", a circa 2 km. dal mare, posto ai piani seminterrato e terra (o rialzato), collegati tra loro sia con scala interna che con scala esterna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 141,03 circa oltre a mq. netti 37,72 circa del portico e mq. netti 7,82 circa del terrazzo, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un portico e un piccolo terrazzo al piano terra (o rialzato), e da altro soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio al piano seminterrato, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 e circa mt. 2,19 al piano terra (o rialzato) e una altezza netta interna di circa mt. 2,53 al piano seminterrato. Non è possibile al momento attuale stabilire la regolarità urbanistica del fabbricato, per irreperibilità temporanea della pratica edilizia inerente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5382, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 14

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

Valore di stima del bene: € 240.912,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 172,08.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il villino, in condizioni buone, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di €. 1.500,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Villino (€. 1.300,00 + €. 1.500,00) : 2 = €. 1.400,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 172,08 x €. 1.400,00 /mq. = €. 240.912,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T	172,08 mq	1.400,00 €/mq	€ 240.912,00	100,00%	€ 240.912,00
				Valore di stima:	€ 240.912,00

Valore di stima: € 240.912,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	45,00	%

Valore finale di stima: € 133.000,00

Dal valore di stima dell'intero lotto, considerando anche l'incertezza sulla regolarità urbanistica e conseguente incertezza per il rilascio della certificazione di agibilità, sono state detratte le spese per la eventuale riduzione in pristino di parti abusive e successivo ripristino come da progetto autorizzato, eventuali spese per il trasporto a discarica autorizzata, eventuali spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, spese imprevedute, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 45,00 %.

Quindi avremo: € 240.912,00 (valore di stima) - 45,00 % (deprezzamento) = € 132.501,60

che si arrotonda ad € 133.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato e/o valore finale di stima è pari ad € 133.000,00

diconsi euro centotrentatremila//00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fantozzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO APPARTAMENTO PIANO TERRA - STATO ATTUALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA' DEL 23-01-2003
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO DEL 23-04-2002
- ✓ N° 7 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 10 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 12 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 13 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ARDEA
- ✓ N° 14 Altri allegati - COMUNICAZIONE DI IRREPERIBILITA' PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE PRODOTTO DA TERZI
- ✓ N° 16 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 07-02-2024
- ✓ N° 17 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 38-2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T
Trattasi della piena proprietà di un villino facente parte di un complesso edilizio composto da due villini quadrifamiliari per civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 51,10, avente unico accesso esclusivo, carrabile e pedonale. Risulta ubicato in località Tor San Lorenzo - "Nuova California", a circa 2 km. dal mare, posto ai piani seminterrato e terra (o rialzato), collegati tra loro sia con scala interna che con scala esterna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 141,03 circa oltre a mq. netti 37,72 circa del portico e mq. netti 7,82 circa del terrazzo, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un portico e un piccolo terrazzo al piano terra (o rialzato), e da altro soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio al piano seminterrato, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 e circa mt. 2,19 al piano terra (o rialzato) e una altezza netta interna di circa mt. 2,53 al piano seminterrato. Non è possibile al momento attuale stabilire la regolarità urbanistica del fabbricato, per irreperibilità temporanea della pratica edilizia inerente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5382, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 14 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona "B6" di Completamento.

Prezzo base d'asta: € 133.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via del Parco n. 64/A (già s.n.c.), edificio B, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5382, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 14	Superficie	172,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in buono stato di conservazione, risulta occupato senza titolo.		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di un villino facente parte di un complesso edilizio composto da due villini quadrifamiliari per civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 51,10, avente unico accesso esclusivo, carrabile e pedonale. Risulta ubicato in località Tor San Lorenzo - "Nuova California", a circa 2 km. dal mare, posto ai piani seminterrato e terra (o rialzato), collegati tra loro sia con scala interna che con scala esterna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 141,03 circa oltre a mq. netti 37,72 circa del portico e mq. netti 7,82 circa del terrazzo, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un portico e un piccolo terrazzo al piano terra (o rialzato), e da altro soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio al piano seminterrato, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 e circa mt. 2,19 al piano terra (o rialzato) e una altezza netta interna di circa mt. 2,53 al piano seminterrato. Non è possibile al momento attuale stabilire la regolarità urbanistica del fabbricato, per irreperibilità temporanea della pratica edilizia inerente.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 03/04/2004
Reg. gen. 17301 - Reg. part. 3704
Quota: 1/1
Importo: € 975.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 650.000,00
Rogante: notaio Misiti Mario
Data: 30/03/2004
N° repertorio: 43232
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/01/2024
Reg. gen. 3948 - Reg. part. 2936
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (Annotamento di frazionamento)**
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7863 - Reg. part. 1392
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta annotazione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.