

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistolesi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2023 del R.G.E.

promossa da

RED SEA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04938320266

via V.Alfieri, 1

00049 - Conegliano (TV)

contro



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	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Arch. Pistolesi Fabrizio, con studio in Via Enrico Rizziero Galvaligi, 16 - 00049 - Velletri (RM), email f.pistolesi@awn.it;f.pistolesi@fastwebnet.it, PEC f.pistolesi@pec.archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 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 Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47 particella 915 sub.9 interno 3, facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni composto da tre appartamenti e due garage, con corte comune distinta con il sub/501 ai subalterni 7 e 8 e corte comune distinta con il sub/2 ai subalterni 4 e 6. All'appartamento di cui trattasi si accede attraverso una scala esterna raggiungibile da una servitù di passaggio non indicata al Catasto Terreni ma riportata al Catasto Fabbricati sulla Dimostrazione grafica dei subalterni con l'indicazione: "Servitù di passaggio alla proprietà di _____ Nella Visura Storica per immobile la sig.ra _____ non compare. L'unità immobiliare non ha disposizione area interna coperta e/o scoperta per il parcheggio e l'accesso è esclusivamente pedonale. Come risulta dai documenti di proprietà e catastali l'unità immobiliare è distribuita su due piani: piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano primo è ubicato l'appartamento ad uso residenziale, mentre al piano secondo si trova un vano di altezza media ml.2.20 destinato a soffitta o locale di sgombero accessibile da una scala interna in legno differente da quella rappresentata in catasto e nella planimetria di progetto che è una scala a chiocciola.

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 Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Documenti depositati nei termini previsti:
Risultano depositati nei termini previsti presso il tribunale di Velletri:
- Atto di precetto (notificato regolarmente);
- Atto di pignoramento
- Atto di pignoramento
- Istanza di vendita;
- Documentazione ipocatastale;
- Nota di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Distacco verso via Ponza, scala esterna e propriet: 'o aventi causa, salvo altri, come risulta dall'atto di compravendita a stipula del notaio dott. Antonio Oliva del 12.10.2006 rep. n.21.041 racc.n.13.618.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	60,28 mq	77,96 mq	1	77,96 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	23,10 mq	28,97 mq	0,33	9,56 mq	2,20 m	secondo
Terrazza	17,71 mq	17,71 mq	0,25	4,43 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	5,19 mq	5,19 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				93,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1991 al 30/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 915, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1,03 Piano 1-2
Dal 30/09/1991 al 03/08/1991		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 915, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1,03 Piano 1-2
Dal 30/12/1991 al 12/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 915, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 1-2
Dal 12/10/2006 al 07/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 915, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 511,29 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	915	9		A3	3	5.5 vani	102 mq	511,29 €	1-2		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è da ritenersi discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non gode della corte comune che invece viene attribuita ai subalterni 4 e 6 per una parte (sub 2) e ai subalterni 7 e 8 per l'altra parte (sub 501), come si evince dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati e dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni. All'unità immobiliare in questione, distinta con il subalterno 9 int.3, si accede attraverso una servitù di passaggio gravante sulla corte comune ai subalterni 7 e 8, e indicata con il subalterno 501. Sull'elaborato planimetrico detta servitù viene graficizzata e riporta la scritta: "servitù di passaggio alla proprietà di

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato

Altezza interna utile ml.2.80

Str. verticali: Mista parte in muratura portante e parte in conglomerato cementizio armato

Solai: del tipo misto in cemento armato e laterizi spessore cm.25

Copertura: a tetto

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in parquet nel soggiorno e in monocottura ceramica nei servizi

Infissi esterni ed interni: esterni persiane in legno, porte tamburate, infissi interni in legno con vetro singolo.

Scale: esterna con struttura in acciaio e gradini in pietra

Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V

Impianto termoidraulico: autonomo con caldaia a gas per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, corpi scaldanti a termosifone.



Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Soffitta accessibile tramite scala di legno adibita a locale di sgombero non abitabile.

Dotazioni condominiali: Cancelli di ingresso pedonale e veicolare in metallo e servitù di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato da uno dei comproprietari sig. Cerenza Claudio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1991 al 30/12/1991		COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico VITAGLIANO	03/08/1991	95384	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA (RM)	22/01/1992	5524	4708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA (RM)	20/01/1992				
Dal 30/12/1991 al 12/10/2006		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico VITAGLIANO	30/12/1991	95384	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA (RM)	22/01/1992	5524	4708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA (RM)	20/01/1992	12879			
Dal 12/10/2006 al 11/03/2024		COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Antonio OLIVA	12/10/2006	21041	13618
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	19/10/2006	69082	41480
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 12/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA2 il 19/10/2006
Reg. gen. 69083 - Reg. part. 17197
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA2 il 19/01/2009
Reg. gen. 2700 - Reg. part. 942
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di BANCA POPOLARE DI LODI
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 AI SENSI ART.77 DPR 602/73 E S.M.I.
Iscritto a ROMA2 il 22/01/2009
Reg. gen. 4022 - Reg. part. 1330
Quota: 1/2
Importo: € 0,00
A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A.



Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 10/06/2022
Reg. gen. 32672 - Reg. part. 23342
Quota: 1/1
A favore di RED SEA SPV S.R.L.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 20/09/2023
Reg. gen. 51035 - Reg. part. 36274
Quota: 1/2
A favore di RED SEA SPV S.R.L.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA2 il 20/09/2023
Reg. gen. 51035 - Reg. part. 36274
Quota: 1/2
A favore di RED SEA SPV S.R.L.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 02/02/2024
Reg. gen. 5639 - Reg. part. 4194
Quota: 1/2
A favore di RED SEA SPV S.R.L.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato ricade in Zona B Sottozona B/8 del PRG del comune di Ardea, con la seguente normativa:

"...Art. 21: Riguarda parte della lottizzazione denominata Nuova Florida"

Art. 21: Le modalità di intervento preventivo e diretto sono disciplinate dal successivo art. 23.

Gli indici urbanistici ed Edilizi della sottozona sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale It 0,28 mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiario If 0,40 mc/mq

- Altezza massima ml. 7,50

- Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq per ogni 80 mc costruibili e costruiti..."

Nelle zone B-sottozone B/8 la nuova edificazione è subordinata alla redazione di Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata.

La volumetria realizzabile viene calcolata sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza relativa del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei rispettivi piani, o all'intradosso delle coperture inclinate a tetto, con la sola esclusione dei volumi interrati con destinazione non residenziale. Sono altresì esclusi dal calcolo della cubatura realizzabile i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti tecnici, sia ubicati in copertura che ubicati a piano terra del fabbricato (art. 4



NTA del PRG).

Il regolamento edilizio disciplina la realizzazione dei volumi tecnici: (art.81 comma 5):

"...5) volumi per locali Tecnici e Tecnologici

Devono intendersi per volumi tecnici quelli destinati esclusivamente a contenere impianti tecnici essenziali all'uso della costruzione che non possono essere ubicati, per esigenze tecnico-funzionali, all'interno della parte abitativa della stessa costruzione.

Sono quindi da considerare volumi tecnici per le sole parti emergenti dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio o dall'imposta del tetto, quelli relativi al torrino della scala, al locale macchine ascensore ed al locale serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione e gli impianti tecnici per la produzione di energia da fonte rinnovabile e da riscaldamento di riscaldamento e/o condizionamento. I locali tecnici non potranno comunque superare la

superficie netta di mq. 4, ed avere H.max corrispondente a quella del piano in aderenza, avere ingresso indipendente e se in aderenza all'edificio principale, nessuna comunicazione diretta con lo stesso. Solo in caso di locali tecnici per il posizionamento di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, è possibile aumentare la superficie oltre quella dei mq.4, in funzione della reale necessità, comunque certificata e asseverata da tecnico abilitato, che definisca e fornisca i calcoli degli impianti e delle macchine anche in funzione della consistenza dell'unità immobiliare da servire. Il locale non potrà in ogni caso comunicare direttamente, se in aderenza, con l'edificio principale. Le unità immobiliari, anche singolarmente, a servizio delle quali è prevista la costruzione di locali tecnici e tecnologici e in cui non vengano realmente allocati gli impianti previsti da progetto o da certificazione asseverata, non potranno essere dichiarati abitabili in quanto non conformi al titolo abilitativo. In nessun caso i locali tecnici e/o tecnologici potranno essere collocati in aderenza ai piani diversi da quelli terra e salvo se le diverse unità immobiliari siano collocate su più piani.

I locali tecnici e tecnologici potranno essere anche collocati non in aderenza all'edificio principale, sebbene all'interno del lotto nel rispetto dei distacchi imposti dalla vigente normativa, salvo che l'altezza massima all'intradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2.40. la copertura potrà essere anche con tetto a falde inclinate, anche con unica falda, purché la media delle altezze non superi i ml. 2.40.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte, venne realizzato in assenza dei prescritti titoli edilizi nell'anno 1974.

In data 17.03.1986 venne presentata in virtù della L.47/'85 domanda di condono edilizio prot.n. 6302/86 pratica edilizia n.2292, richiedente Caressa Rita.

In data 12.10.1994 in virtù della L.724/'94 venne presentata ulteriore domanda di condono edilizio prot. 29025 pratica edilizia n.16, richiedente Della Monica Alessandro.

In riferimento alla prima domanda di sanatoria L.47/'85 prot. 6302/86 in data 21 settembre 2006 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2296/2006 relativo alla realizzazione del Fabbricato per civile abitazione ubicato in territorio del Comune di Ardea, via Ponza n.11 distinto in catasto al foglio n.47 particella 915.

In riferimento alla seconda domanda di sanatoria L.724/'94 prot. 29025/'94 in data 21 settembre 2006 è stato rilasciato ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria n.16/2006 relativo al Frazionamento in due appartamenti e realizzazione di soffitta al piano primo dell'unità immobiliare già oggetto di condono edilizio in forza della L.47/'85.

Il Comune di Ardea accerta altresì che non sussistono vincoli ai sensi degli artt.32 e 33 della Legge 47/'85 anche se l'area interessata dall'intervento era gravata da uso civico di pascolo, legnatico e semina che a seguito di Determina Dirigenziale n.252 del 08.06.2006 che stabilisce un capitale di affrancazione pari a euro 200,00 e è stato liquidato e pagato con versamento attraverso c.c.p.n.55/380 del 08.04.2006 sul cc. 75292037.



Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Ardea non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'area cortilizia su cui è ubicato l'immobile, come risulta dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, foglio 47 particella 915, che si allega alla presente, viene suddivisa in due corti comuni una ai sub 4 e 6 e l'altra comune ai sub 7 e 8. L'unità immobiliare di che trattasi, distinta con il sub/9 non gode di corte ed ad essa si accede attraverso una servitù di passaggio indicata nell'elaborato grafico come "servitù di passaggio alla proprietà di Giglia Giovanna. Tale servitù non è citata nell'atto di proprietà né alla stessa è stato assegnato un numero di particella autonoma.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2
Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47 particella 915 sub.9 interno 3, facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni composto da tre appartamenti e due garage, con corte comune distinta con il sub/501 ai subalterni 7 e 8 e corte comune distinta con il sub/2 ai subalterni 4 e 6. All'appartamento di cui trattasi si accede attraverso una scala esterna raggiungibile da una servitù di passaggio non indicata al Catasto Terreni ma riportata al Catasto Fabbricati sulla Dimostrazione grafica dei subalterni con l'indicazione: "Servitù di passaggio alla proprietà di Giglia Giovanna". Nella Visura Storica per immobile la sig.ra Giglia Giovanna non compare. L'unità immobiliare non ha disposizione area interna coperta e/o scoperta per il parcheggio e l'accesso è esclusivamente pedonale. Come risulta dai documenti di proprietà e catastali l'unità immobiliare è distribuita su due piani: piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano primo è ubicato l'appartamento ad uso residenziale, mentre al piano secondo si trova un vano di altezza media ml.2.20 destinato a soffitta o locale di sgombero accessibile da una scala interna in legno differente da quella rappresentata in catasto e nella planimetria di progetto che è una scala a chiocciola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 915, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.500,00
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 primo 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 tre 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- NUOVA FLORIDA-VIA LIVORNO 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 € 1.350,00 a un massimo di € 1.950,00.

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.

Il valore medio di offerta prezzi degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 1.171,96, mentre il valore medio OMI è risultato di € 1.650,00/mq.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione e della dotazione dei servizi, si è ritenuto di applicare il valore di stima, adeguatamente ridotto in euro 1250,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2	93,25 mq	1.250,00 €/mq	€ 116.562,50	100,00%	€ 116.500,00
				Valore di stima:	€ 116.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Enrico COLOGNESI in data 29.02.2024 ha disposto la riunione del procedimento esecutivo R.G.E.22/2024 con la procedura R.G.E. 320/2023

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 12/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pistolesi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 12/10/2006)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in sanatoria L.47/1985 (Aggiornamento al 21/09/2006)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato al P.d.C. L.47/1985 (Aggiornamento al 21/09/2006)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria L.724/1994 (Aggiornamento al 21/09/2006)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato al P.d.C. L.724/1994 (Aggiornamento al 21/09/2006)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborato grafico di rilievo (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Domanda alienazione usi civici (Aggiornamento al 11/04/2006)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Determina alienazione usi civici (Aggiornamento al 08/06/2006)
- ✓ N° 15 Altri allegati - estratto Piano Regolatore Generale (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 10/03/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Schede comparabili (Aggiornamento al 10/03/2024)
- ✓ N° 18 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 12/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2
Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47 particella 915 sub.9 interno 3, facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni composto da tre appartamenti e due garage, con corte comune distinta con il sub/501 ai subalterni 7 e 8 e corte comune distinta con il sub/2 ai subalterni 4 e 6. All'appartamento di cui trattasi si accede attraverso una scala esterna raggiungibile da una servitù di passaggio non indicata al Catasto Terreni ma riportata al Catasto Fabbricati sulla Dimostrazione grafica dei subalterni con l'indicazione: "Servitù di passaggio alla proprietà di Giglia Giovanna". Nella Visura Storica per immobile la sig.ra Giglia Giovanna non compare. L'unità immobiliare non ha disposizione area interna coperta e/o scoperta per il parcheggio e l'accesso è esclusivamente pedonale. Come risulta dai documenti di proprietà e catastali l'unità immobiliare è distribuita su due piani: piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano primo è ubicato l'appartamento ad uso residenziale, mentre al piano secondo si trova un vano di altezza media ml.2.20 destinato a soffitta o locale di sgombero accessibile da una scala interna in legno differente da quella rappresentata in catasto e nella planimetria di progetto che è una scala a chiocciola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 915, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato ricade in Zona B Sottozona B/8 del PRG del comune di Ardea, con la seguente normativa: "...Art. 21: Riguarda parte della lottizzazione denominata Nuova Florida" Art. 21: Le modalità di intervento preventivo e diretto sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed Edilizi della sottozona sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità territoriale It 0,28 mc/mq - Indice di fabbricabilità fondiario If 0,40 mc/mq - Altezza massima ml. 7,50 - Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq per ogni 80 mc costruibili e costruiti..." Nelle zone B-sottozona B/8 la nuova edificazione è subordinata alla redazione di Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata. La volumetria realizzabile viene calcolata sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza relativa del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei rispettivi piani, o all'intradosso delle coperture inclinate a tetto, con la sola esclusione dei volumi interrati con destinazione non residenziale. Sono altresì esclusi dal calcolo della cubatura realizzabile i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti tecnici, sia ubicati in copertura che ubicati a piano terra del fabbricato (art. 4 NTA del PRG). Il regolamento edilizio disciplina la realizzazione dei volumi tecnici: (art.81 comma 5): "...5) volumi per locali Tecnici e Tecnologici Devono intendersi per volumi tecnici quelli destinati esclusivamente a contenere impianti tecnici essenziali all'uso della costruzione che non possono essere ubicati, per esigenze tecnico-funzionali, all'interno della parte abitativa della stessa costruzione. Sono quindi da considerare volumi tecnici per le sole parti emergenti dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio o dall'imposta del tetto, quelli relativi al torrino della scala, al locale macchine ascensore ed al locale serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione e gli impianti tecnici per la produzione di energia da fonte rinnovabile e da riscaldamento di riscaldamento e/o condizionamento. I locali tecnici non potranno comunque superare la superficie netta di mq. 4, ed avere H.max corrispondente a quella del piano in aderenza, avere ingresso indipendente e se in aderenza all'edificio principale, nessuna comunicazione diretta con lo stesso. Solo in caso di locali tecnici per il posizionamento di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, è possibile aumentare la superficie oltre quella dei mq.4, in funzione della reale necessità, comunque certificata e asseverata da tecnico abilitato, che definisca e fornisca i calcoli degli impianti e delle macchine anche in funzione della consistenza dell'unità immobiliare da servire. Il locale non potrà in ogni caso comunicare direttamente, se in aderenza, con l'edificio principale. Le unità immobiliari, anche singolarmente, a servizio delle quali è prevista la costruzione di locali tecnici e tecnologici e in cui non vengano realmente allocati gli



impianti previsti da progetto o da certificazione asseverata, non potranno essere dichiarati abitabili in quanto non conformi al titolo abilitativo. In nessun caso i locali tecnici e/o tecnologici potranno essere collocati in aderenza ai piani diversi da quelli terra e salvo se le diverse unità immobiliari siano collocate su più piani. I locali tecnici e tecnologici potranno essere anche collocati non in aderenza all'edificio principale, sebbene all'interno del lotto nel rispetto dei distacchi imposti dalla vigente normativa, salvo che l'altezza massima all'intradosso del solaio di copertura non superi i ml. 2.40. la copertura potrà essere anche con tetto a falde inclinate, anche con unica falda, purché la media delle altezze non superi i ml. 2.40.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Ponza civ. 17 (già civ.11), interno 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 915, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	93,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è da ritenersi discreto.		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47 particella 915 sub.9 interno 3, facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni composto da tre appartamenti e due garage, con corte comune distinta con il sub/501 ai subalterni 7 e 8 e corte comune distinta con il sub/2 ai subalterni 4 e 6. All'appartamento di cui trattasi si accede attraverso una scala esterna raggiungibile da una servitù di passaggio non indicata al Catasto Terreni ma riportata al Catasto Fabbricati sulla Dimostrazione grafica dei subalterni con l'indicazione: "Servitù di passaggio alla proprietà di _____".</p> <p>La Visura Storica per immobile la sig.ra Giglia Giovanna non compare. L'unità immobiliare non ha disposizione area interna coperta e/o scoperta per il parcheggio e l'accesso è esclusivamente pedonale. Come risulta dai documenti di proprietà e catastali l'unità immobiliare è distribuita su due piani: piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano primo è ubicato l'appartamento ad uso residenziale, mentre al piano secondo si trova un vano di altezza media ml.2.20 destinato a soffitta o locale di sgombero accessibile da una scala interna in legno differente da quella rappresentata in catasto e nella planimetria di progetto che è una scala a chiocciola.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato da uno dei comproprietari sig		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 10/06/2022
Reg. gen. 32672 - Reg. part. 23342
Quota: 1/1
A favore di RED SEA SPV S.R.L.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 20/09/2023
Reg. gen. 51035 - Reg. part. 36274
Quota: 1/2
A favore di RED SEA SPV S.R.L.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 02/02/2024
Reg. gen. 5639 - Reg. part. 4194
Quota: 1/2
A favore di RED SEA SPV S.R.L.

