
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Titolarità.....	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2020 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 136.840,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 136.840,00	26
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 50.280,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini	28



INCARICO

All'udienza del 24/06/2020, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 CATANIA 6B, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CATANIA 6B, PIANO T

Villino sito in Via Catania n.6B ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che anche se concessa l'autorizzazione dal G.E. per effettuare l'accesso forzoso non è stato necessario effettuarlo in quanto la signora **** Omissis **** si è resa disponibile ad effettuare il sopralluogo.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CATANIA 6A, PIANO T

Villino sito in Via Catania n.6A ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che anche se concessa l'autorizzazione dal G.E. per effettuare l'accesso forzoso non è stato necessario effettuarlo in quanto la signora **** Omissis **** si è resa disponibile ad effettuare il



sopralluogo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI

Terreno sito sul Lungomare degli Ardeatini

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIACATANIA 6B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'ex articolo 567 in atti risulta completa.

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare confina a
Nord con Via Catania,
Est villino part.297 sub. graffato 4,
Sud particella 298
Ovest villino part.297 sub.3 graffato 6



salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera	10,55 mq	13,55 mq	1,00	13,55 mq	2,95 m	Terra
Camera	14,32 mq	17,64 mq	1,00	17,64 mq	2,95 m	Terra
Soggiorno-Angolo Cottura	29,29 mq	33,74 mq	1,00	33,74 mq	2,95 m	Terra
Bagno	4,37 mq	5,46 mq	1,00	5,46 mq	2,95 m	Terra
Veranda	22,86 mq	28,06 mq	0,95	26,66 mq	2,95 m	Terra
Giardino	172,00 mq	180,00 mq	0,18	32,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1991 al 06/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 297, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 5
Dal 07/01/2021 al 09/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 297, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 5

I dati anagrafici della titolare catastale dell'immobile 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
	46	297	2		A7	2	3,5	76.00 mq	406,71 €	Terra	5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un attento esame dello stato dei luoghi e della planimetria depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio (ex catasto) è emersa la non corrispondenza catastale, pertanto è stata predisposta e presentata Variazione catastale DO.CFA per la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della Toponomastica. Detta pratica viene allegata alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati e ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. per i due fabbricati censiti al foglio 46 particella 297 subalterni 2-5 graffati e foglio 46 particella 297 subalterni 3-6 graffati.

PATTI

Per l'immobile in oggetto la signora **** Omissis **** ha dichiarato di non avere contratti di locazione in essere ed è a sua disposizione.

STATO CONSERVATIVO

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29.12.2020 e 07.01.2021 si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile risulta scadente e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti o corti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 297 del Foglio 46 non presenta servitù, censi e livelli. Sono presenti gli usi civici per i quali in data 27.07.2007 è stata presentata istanza dall'esecutata Sig.ra.**** Omissis **** per la liquidazione. Si allega alla copia delle richiesta alla presente relazione. Si fa presente che alla data della



redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio il Comune di Ardea non ha emesso nessuna determina di liquidazione in merito all'istanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto delle presente consulenza tecnica d'ufficio risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, la qualità della costruzione è mediocre e lo stato di manutenzione è scadente come si può evincere facilmente dalla documentazione fotografica allegata.

La costruzione è stata realizzata nel seguente modo, le fondazioni sono del tipo dirette in cemento armato, la struttura in elevazione del tipo mista in cemento armato e muratura di blocchi squadrate, i solai sono del tipo in latero-cemento e la le coperture sono piane.

Le pareti interne sono state realizzate il blocchi di laterizio forato ed intonacate e tinteggiate in entrambe i lati. La pavimentazione interna è del tipo 30cm x 30cm in Gres per il soggiorno-angolo cottura e camere, i rivestimenti sono del tipo 20cm x 20cm in ceramica smaltata.

Le finestre, le persiane e la porta d'ingresso sono in alluminio anodizzato, le porte in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norma, quello termico non è presente e sistema fognario è privato senza autorizzazioni.

Il terreno di proprietà esclusiva è parte pavimentato ad opera incerta con lastre di porfido e parte mantenuto a verde.

Le recinzioni sono in muratura ed il cancello di accesso alla proprietà è in metallo.

La proprietà necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interne che esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è a disposizione dell'esecutata ed attualmente sono presenti terzi senza alcun titolo, come dichiarato in fase di sopralluogo dalla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1983 al 09/01/2021	**** Omissis ****	Vendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Riccardi D'Adamo	23/03/1983	401	185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Registro atti privati di Roma	08/04/1983	2/2582	
--	--	-------------------------------	------------	--------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la presente procedura di esecuzione non ci sono atti successivi al pignoramento e l'atto di provenienza del presente immobile verrà allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio -Roma Territorio aggiornate al 09/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 dpr602/73
Iscritto a Roma 2 il 29/10/2010
Reg. gen. 64225 - Reg. part. 15324
Quota: 1/1
Importo: € 83.298,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.644,70
N° repertorio: 121896
N° raccolta: 97
- **Ipoteca a Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 27/06/2019
Reg. gen. 32726 - Reg. part. 5517
Quota: 1/1
Importo: € 177.081,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.540,95
Data: 27/06/2019
N° repertorio: 14364
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020
Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situata nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in Zona Omogenea "B" Sottozona "B2" Completamento, normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di proprietà della signora **** Omissis ****, eseguita, è stato costruito in assenza di autorizzazioni edilizie, ma, per lo stesso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47 del 1985 numero progressivo 8487 del 1986 non opposta e non diniegata. La stessa però alla data odierna non risulta definita e necessita di integrazioni documentali quali richiesta del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria ai sensi dell'art.32 della legge 47

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente, in seguito ai due sopralluoghi effettuati ed a un attento esame dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea ha riscontrato piccole difformità tra l'elaborato grafico presentato per l'istanza di Condono Edilizio e lo stato dei luoghi consistenti in modifiche alle tramezzature interne e piccola modifica prospettica. Dette opere necessitano di ripristino dello stato dei luoghi per permettere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per la definizione dell'istanza di Condono Edilizio si stima un costo pari a 1500.00 per la redazione di pratiche tecniche e 2000.00Euro per saldo oneri concessori, diritti, bolli e danno ambientale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per l'immobile oggetto della presente stima non sono presenti oneri condominiali in quanto fa parte di una piccola schiera di 3 unità immobiliari indipendenti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'ex articolo 567 in atti risulta completa.

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare confina a
Nord con Via Catania,
Ovest viale privato d'accesso,
Sud particella 298
Est villino part.297 sub.2 graffato 5
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera	10,55 mq	13,55 mq	1,00	13,55 mq	2,95 m	Terra



Camera	14,32 mq	17,64 mq	1,00	17,64 mq	2,95 m	Terra
Soggiorno-Angolo Cottura	29,29 mq	33,74 mq	1,00	33,74 mq	2,95 m	Terra
Bagno	4,37 mq	5,46 mq	1,00	5,46 mq	2,95 m	Terra
Veranda	22,86 mq	28,06 mq	0,95	26,66 mq	2,95 m	Terra
Giardino	172,00 mq	180,00 mq	0,18	32,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1991 al 06/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 297, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 6
Dal 07/01/2021 al 09/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 297, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 6

I dati anagrafici della titolare catastale dell'immobile 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
	46	297	3		A7	2	3,5	76.00 mq	406,71 €	Terra	6

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un attento esame dello stato dei luoghi e della planimetria depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio (ex catasto) è emersa la non corrispondenza catastale, pertanto è stata predisposta e presentata Variazione catastale DO.CFA per la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della Toponomastica.

Detta pratica viene allegata alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati e ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. per i due fabbricati censiti al foglio 46 particella 297 subalterni 2-5 graffati e foglio 46 particella 297 subalterni 3-6 graffati.

PATTI

Per l'immobile in oggetto la signora **** Omissis **** ha dichiarato di non avere contratti di locazione in essere ed è a sua disposizione.

STATO CONSERVATIVO

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29.12.2020 e 07.01.2021 si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile risulta scadente e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti o corti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 297 del Foglio 46 non presenta servitù, censi e livelli. Sono presenti gli usi civici per i quali in data 27.07.2007 è stata presentata istanza dall'esecutata Sig.ra.**** Omissis **** per la liquidazione che si allega alla presente. Si allega copia della richiesta alla presente relazione. Si fa presente che alla data della redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio il Comune di Ardea non ha emesso nessuna determina di liquidazione in merito all'istanza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto delle presente consulenza tecnica d'ufficio risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, la qualità della costruzione è mediocre e lo stato di manutenzione è



scadente come si può evincere facilmente dalla documentazione fotografica allegata.

La costruzione è stata realizzata nel seguente modo, le fondazioni sono del tipo dirette in cemento armato, la struttura in elevazione del tipo mista in cemento armato e muratura di blocchi squadrate, i solai sono del tipo in latero-cemento e la le coperture sono piane.

Le pareti interne sono state realizzate il blocchi di laterizio forato ed intonacate e tinteggiate in entrambe i lati. La pavimentazione interne è del tipo 30cm x 30cm in Gres per il soggiorno-angolo cottura-camere ed i rivestimenti sono del tipo 20cm x 20cm in ceramica smaltata.

Le finestre, le persiane e la porta d'ingresso sono in alluminio anodizzato, le porte in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norma, quello termico non è presente e sistema fognario è privato senza autorizzazioni.

Il terreno di proprietà esclusiva è parte pavimentato con cemento a vista e parte mantenuto a verde.

Le recinzioni sono in muratura ed il cancello di accesso alla proprietà è metallo.

La proprietà necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interne che esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è a disposizione dell'esecutata ed attualmente sono presenti terzi senza alcun titolo, come dichiarato in fase di sopralluogo dalla signora**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1983 al 09/01/2021	**** Omissis ****	Vendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Riccardi D'Adamo	23/03/1983	401	185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro atti privati di Roma	08/04/1983	2/2582	

Per la presente procedura di esecuzione non ci sono atti successivi al pignoramento e l'atto di provenienza del presente immobile verrà allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio -Roma Territorio aggiornate al 09/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 dpr602/73
Iscritto a Roma 2 il 29/10/2010
Reg. gen. 64225 - Reg. part. 15324
Quota: 1/1
Importo: € 83.298,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.644,70
N° repertorio: 121896
N° raccolta: 97
- **Ipoteca a Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 27/06/2019
Reg. gen. 32726 - Reg. part. 5517
Quota: 1/1
Importo: € 177.081,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.540,95
Data: 27/06/2019
N° repertorio: 14364
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020
Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situata nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in Zona Omogenea "B" Sottozona "B2" Completamento, normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.



L'immobile di proprietà della signora **** Omissis ****, eseguita, è stato costruito in assenza di autorizzazioni edilizie, ma, per lo stesso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47 del 1985 numero progressivo 8487 del 1986 non opposta e non diniegata. La stessa però alla data odierna non risulta definita e necessita di integrazioni documentali quali richiesta del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria ai sensi dell'art.32 della legge 47

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente, in seguito ai due sopralluoghi effettuati ed a un attento esame dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea ha riscontrato piccole difformità tra l'elaborato grafico presentato per l'istanza di Condono Edilizio e lo stato dei luoghi consistenti in modifiche alle tramezzature interne e piccola modifica prospettica. Dette opere necessitano di ripristino dello stato dei luoghi per permettere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per la definizione dell'istanza di Condono Edilizio si stima un costo pari a 1500.00 per la redazione di pratiche tecniche e 2000.00Euro per saldo oneri connessori, diritti, bolli e danno ambientale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile oggetto della presente stima non sono presenti oneri condominiali in quanto fa parte di una piccola schiera di 3 unità immobiliari indipendenti.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini

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)

Occorre precisare che il terreno in oggetto è stato acquistato dalla signora **** Omissis **** giusto atto di compravendita del Notaio Dottor Enzo Riccardi D'Adamo, Repertorio 43264 Raccolta 12906 del 07.05.2002, successivamente in data 03.10.2011 l'esecutata ha concesso il terreno in Locazione Ultrannuale tramite contratto registrato e trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari alla società **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a
Nord con particella 3052-3068
Ovest con particella 108
Sud con particella S.P. 601
Est con particella 2133
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a verde pubblico	1676,00 mq	1676,00 mq	1,00	1676,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1676,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1676,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 2135 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08.38 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,09



Dal 07/05/2002 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 2134 Superficie (ha are ca) 00.08.38 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,09
Dal 17/06/2013 al 09/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3545 Categoria E3 Rendita € 5.730,00 Piano Terra

A seguito di un attento esame della documentazione catastale è emerso che sul terreno oggetto della Locazione Ultrannovennale la Società "Conduttrice" ha edificato a propria cura e spese un Distributore di carburanti per autotrazione, quindi è stata presentata denuncia di accatastamento sopprimendo le particelle 2134-2135 del foglio 46 del Comune di Ardea generando erroneamente la costituzione di un nuovo fabbricato censito al foglio 46 particella 3545 del Comune di Pomezia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	3545			E3				5730 €	T		

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma Territorio ho riscontrato che il terreno pignorato all'esecutata **** Omissis **** identificato catastalmente al Foglio 46 Particelle 2134-2135 non trova più corrispondenza con i dati catastali attuali in quanto nel suddetto terreno è stato edificato un fabbricato per la distribuzione di carburanti dalla società **** Omissis ****.

Pertanto a seguito dell'edificazione i nuovi dati catastali sono Comune di Pomezia, Foglio 46, Particella 3545, dati errati in quanto l'immobile è stato edificato presso il Comune di Ardea e non di Pomezia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/10/2011



- Scadenza contratto: 01/11/2029
- Scadenza disdetta: 01/05/2029
- Rilascio: 31/10/2029

Locazione annua pari ad un minimo di 17.000Euro

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza ed il contratti di Locazione verranno allegati alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 2 il 20/08/2007
Reg. gen. 66354 - Reg. part. 20266
Quota: 1/1
Importo: € 826.662,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 413.331,00
N° repertorio: 5709541

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 18/05/2002
Reg. gen. 20463 - Reg. part. 14391
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Locazione Ultrannuale**
Trascritto a Roma 2 il 03/10/2011
Reg. gen. 51397 - Reg. part. 32269
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020
Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in oggetto ricade nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea approvato dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione del 01.08.1984 n.5192 in Zona F2-VERDE PUBBLICO, come da certificato allegato alla presente relazione.

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.

L'immobile edificato a cura e spese della Società "Conduttrice" KUWAIT PETROLEUM SPA per la vendita di carburanti per autotrazione è stato autorizzato con pratica edilizia 60/2009 protocollo 10883 del 07/03/2012

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T
Villino sito in Via Catania n.6B ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.340,00
Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.
I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato, nonché dalla consultazione delle tabelle dell'osservatorio delle Quotazioni Immobiliari "OMI" fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T	129,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 155.340,00	100,00%	€ 155.340,00
Valore di stima:					€ 155.340,00

Valore di stima: € 155.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: € 136.840,00



Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d’insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato, nonché dalla consultazione delle tabelle dell'osservatorio delle Quotazioni Immobiliari "OMI" fornite dall'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T
 Villino sito in Via Catania n.6A ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 155.340,00
 Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d’insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.
 I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato, nonché dalla consultazione delle tabelle dell'osservatorio delle Quotazioni Immobiliari "OMI" fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T	129,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 155.340,00	100,00%	€ 155.340,00
Valore di stima:					€ 155.340,00

Valore di stima: € 155.340,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€



Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€
-------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 136.840,00

Per la determinazione del valore medio di zona al m2, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato, nonché dalla consultazione delle tabelle dell'osservatorio delle Quotazioni Immobiliari "OMI" fornite dall'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini
 Terreno sito sul Lungomare degli Ardeatini
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3545, Categoria E3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini	1676,00 mq	30,00 €/mq	€ 50.280,00	100,00%	€ 50.280,00
Valore di stima:					€ 50.280,00

Valore di stima: € 50.280,00

Valore finale di stima: € 50.280,00

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.



Albano Laziale, li 29/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viburno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza Terreno (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza Fabbricati (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di Condono edilizio - fabbricati (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Via Catania 6a (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico Sanatoria L.47/85 (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali aggiornate (Aggiornamento al 15/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo terreno (Aggiornamento al 29/01/2021)
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica Via Catania 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Omi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazioni Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di condono edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di Liquidazione Usi Civici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Contratto di Locazione Sarrecchia - Kuwait Petroleum



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T
Villino sito in Via Catania n.6B ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situata nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in Zona Omogenea "B" Sottozona "B2" Completamento, normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 136.840,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T
Villino sito in Via Catania n.6A ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situata nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in Zona Omogenea "B" Sottozona "B2" Completamento, normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 136.840,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini
Terreno sito sul Lungomare degli Ardeatini
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3545, Categoria E3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea approvato dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione del 01.08.1984 n.5192 in Zona F2-VERDE PUBBLICO, come da certificato allegato alla presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 50.280,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.840,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA CATANIA 6B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5	Superficie	129,45 mq
Stato conservativo:	In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29.12.2020 e 07.01.2021 si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile risulta scadente e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Villino sito in Via Catania n.6B ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.840,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA CATANIA 6A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 297, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6	Superficie	129,45 mq
Stato conservativo:	In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29.12.2020 e 07.01.2021 si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile risulta scadente e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Villino sito in Via Catania n.6A ad Ardea, Località "La Fossa", composto da due camere da letto , un soggiorno con angolo cottura, un bagno, portico e con annesso giardino esclusivo al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.280,00

Bene N° 3 - Terreno			



Ubicazione:	Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3545, Categoria E3	Superficie	1676,00 mq
Descrizione:	Terreno sito sul Lungomare degli Ardeatini		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CATANIA 6B, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020

Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CATANIA 6A, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020

Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/02/2020

Reg. gen. 6626 - Reg. part. 4664

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

