

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 352/2023

PROMOSSA DA: [

in proprio e quale procuratrice della [

CONTRO : Sig.ra [

G. E.: Dott. Enrico Colognesi

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Luigi Casciotti



SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa	3
02. Descrizione dei beni	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	5
04. Dati identificativi catastali.....	6
05. Titoli di proprietà.....	6
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	7
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	8
08. Regolarità amministrativa dei beni.....	9
09. Disponibilità degli immobili	10
10. Oneri condominiali.....	10
11. Confini degli immobili	10
12. Convenzione matrimoniale.....	10
13. Dati ipocatastali	11
14. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	12
15. Valutazione degli immobili.....	12
16. Criteri di formazione dei lotti.....	13
17. Schema riassuntivo perizia	13
18. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	14
19. Bozza per decreto di trasferimento	17
20. Allegati.....	19



TRIBUNALE DI VELLETRI

01. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, la Società _____ in proprio e quale procuratrice della _____ richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione degli immobili siti nel Comune di Ardea (RM) in Via Elena n. 59 di piena proprietà della Sig.ra _____ Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, i beni risultano correttamente individuabili.

02. Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo in Via Elena al civico n. 59, e sono composti da un'abitazione su due livelli (piano primo ad uso abitativo e piano secondo a soffitta) collegati tra loro tramite scala interna, ed un box auto al piano terra.

I beni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su tre piani fuori terra, di cui il piano terra risulta di altra proprietà non oggetto di stima.

L'accesso ai beni avviene dal civico n. 59 di suddetta Via, attraverso un'area ad uso comune censita in Catasto al Fg. 55 Part.lla 1205 Sub. 501 B.C.N.C. (rif. Elaborato Planimetrico del 20/05/2016).

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente censiti al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 55, Particella 1205, Subalterno 3 (abitazione ai piani primo e secondo) e Subalterno 4 (box auto).

Proprietà: la piena proprietà dei beni sopra descritti sono pervenuti alla Sig.ra _____

con Decreto di trasferimento del Tribunale di Velletri (RM) del 03/03/2022 Cron. 1075/2022 Rep. 253/2022, trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 2 in data 31/03/2022 al n. d'ordine 17054 e n. 12146 di particolare.

Confinanti: L'abitazione censita in Catasto al Foglio 55 Particella 1205 Subalterno 3, confina con affaccio su area ad uso comune individuata con il Subalterno 501 (B.C.N.C.), affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Subalterno 502, affaccio su area urbana di altra proprietà



individuata con il Subalterno 503, s.a.

Il box auto censito in Catasto al Foglio 55, Particella 1205, Subalterno 4, confina con area ad uso comune individuata con il Subalterno 501 (B.C.N.C.), box auto di altra proprietà individuato con il Subalterno 5, area urbana di altra proprietà individuata con il Subalterno 502, s.a.

Consistenze da rilievo: In data 09/01/2024 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione.

All'abitazione posta al piano primo si accede tramite scala esterna dall'area ad uso comune (Sub. 501), ed attraverso una scala interna in muratura dal piano primo si accede al piano secondo.

I beni risultano così articolati:

- il piano primo ad uso abitativo è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno-pranzo, tre camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie utile totale di mq. 88,80 ed altezza di mt. 2,90, e due balconi per una superficie utile totale di mq. 29,10;

- il piano secondo ad uso soffitta è composto da due ambienti con ingressi autonomi, il primo della superficie utile di mq. 30,70 ed altezza media di mt. 1,25, il secondo ambiente è composto da due camere e bagno per una superficie utile totale di mq. 25,10 ed altezza media di mt. 2,65, e terrazzo a livello di mq. 21,00.

- box auto al piano terra di mq. 11,30 ed altezza di mt. 2,00.

Destinazione	Superficie utile	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Piano primo ad uso abitativo	mq. 88,80	1,00	mq. 88,80
“ “ balconi	mq. 29,10	0,30	mq. 8,73
Piano secondo (soffitta h. media mt. 1,25)	mq. 30,70	0,60*	mq. 18,42
Piano secondo (soffitta h. media mt. 2,65)	mq. 25,10	0,80**	mq. 20,08
“ “ terrazzo a livello	mq. 21,00	0,30	mq. 6,30
Box auto al piano terra	mq. 11,30	0,40	mq. 4,52
Totale	mq. 206,00		Mq. 146,85



* è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,60 in quanto le altezze interne non rispettano gli standard urbanistici minimi.

** è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,80 in quanto le altezze interne non rispettano gli standard urbanistici minimi.

03. Caratteristiche costruttive e finiture

3a – Dell'intero fabbricato:

- *Fondazioni:* eseguite in cemento armato;
- *Strutture verticali:* pilastri e setti in cemento armato;
- *Strutture orizzontali:* con solai prefabbricati e travetti in laterizio e cemento armato;
- *Copertura:* a tetto e parte a terrazzo praticabile;
- *Tamponature:* in muratura di laterizio;
- *Pareti esterne:* con finitura ad intonaco e pittura e parte a cortina.

3b – Interne del piano primo ad uso abitativo:

- *Impianto termico autonomo con alimentazione a gas e produzione di acqua sanitaria;*
- *Infissi interni:* porte in legno;
- *Infissi esterni:* finestre in legno, avvolgibili in pvc e grate in ferro;
- *Pavimentazione interna:* in ceramica, gres e monocottura;
- *Pareti interne:* in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;
- *Rivestimento locali servizi:* con pavimento in gres e rivestimento in ceramica;
- *Pavimentazione balconi:* in gres;
- *Impianto idrico:* realizzato sotto traccia risulta funzionante;
- *Fornitura idrica:* da acquedotto comunale;
- *Impianto elettrico:* del tipo sfilabile (sotto traccia);
- *Smaltimento acque reflue:* collegato alla fognatura pubblica;

3c – Interne del piano secondo ad uso soffitta:

- *Infissi interni:* porte in legno;



- *Infissi esterni*: finestre e oscuranti in legno;
- *Pavimentazione interna*: in ceramica, gres e monocottura;
- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;
- *Rivestimento locali servizi*: bagno con pavimento in gres e ceramica;
- *Pavimentazione terrazzo*: con rivestimento in resina;

3d – Interne del box auto posto al piano terra

- *Pavimentazione*: in gres rosso 7,5x15;
- *Pareti e soffitto*: pareti in muratura con blocchi in laterizio, intonaco e pittura;

04. Dati identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima, sono attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune del Comune di Ardea (RM), al Foglio 55, Particella 1205, con i seguenti identificativi:

- Subalterno 3 (abitazione ai piani primo e secondo), Categoria A/3, Classe 3, Vani 9, Rendita Catastale € 833,66.
- Subalterno 4 (box-auto al piano terra), Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq. 12,00, Rendita Catastale € 83,67.

05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- **Titolari:** la Sig.ra _____ ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di stima con Decreto di trasferimento del Tribunale di Velletri (RM) del 03/03/2022 Cron. 1075/2022 Rep. 253/2022, trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 2 in data 31/03/2022 al n. d'ordine 17054 e n. 12146 di particolare.
- **Titolari:** la Sig.ra _____ ha acquisito la piena proprietà (quota di 1/1) dei beni in oggetto in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Paolo Salaris in Roma del 12/04/2012, Rep. n. 25805 Racc. n. 19586, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 18/04/2012 ai numeri 18180/12644, dalla Sig.ra _____ in qualità di Presidente



del Consiglio di Amministrazione della “FONDAZIONE]

, la quale vende e trasferisce le porzioni immobiliari in oggetto.

• **Titolari:** le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla “FONDAZIONE]

, con Atto di donazione a rogito del Notaio Dott. Fernando De Paola di Roma, in data 06/05/1988 Repertorio n. 57857/6500 registrato a Roma in data 25/05/1988 al n. 25836/1B, e successivo Atto di accettazione di donazione a rogito del Notaio Dott. Fernando De Paola di Roma, in data 14/02/1992, Repertorio n. 83107/9741 registrato a Roma in data 05/03/1992 al n. 12196/1B e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 04/03/1992 ai numeri 13078/9295.

06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In merito alla continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio l'Avv. Elisabetta Frisina in qualità di Custode Giudiziario e delegata all'esame del fascicolo nella Relazione Preliminare evidenzia che: “Sulla base delle risultanze documentali prodotte e per gli effetti di cui all'art. 2560 c.c. non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio in quanto il Decreto di trasferimento del Tribunale di Velletri del 03/03/2022 Cron. 1075/2022, Rep. 253/2022 risulta correttamente emesso e trascritto in favore di [redacted] ; ma non risulta correttamente emesso e trascritto contro la precedente proprietaria, tale [redacted] , quanto piuttosto nei confronti del creditore procedente [redacted] . Al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni nel ventennio è necessario correggere il Decreto di trasferimento nella parte in cui erroneamente indica la trascrizione contro [redacted] ; piuttosto che contro [redacted] e, successivamente, occorre rettificare la relativa trascrizione presso la competente Conservatoria”.

Inoltre, il Delegato evidenzia che: “Il primo atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto pubblico di accettazione di donazione del 14/02/1992 Rep. n. 83107/9741 a rogito del Notaio Fernando De Paola di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 04/03/1992 al n. d'ordine 13078 e di particolare 9295”, e pertanto vi è regolarità delle iscrizioni.



07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

Con riferimento al Certificato Ipotecario n.ro RM 737735 (anno 2023) rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Territorio – Pubblicità Immobiliare di Roma 2, di seguito si riportano le formalità riscontrabili:

A carico della Sig.ra

nel periodo dal 01/01/2021 al 20/10/2023

- Decreto di trasferimento del 25/02/2022 Rep. n. 253 del Tribunale di Velletri, trascritto in data 31/03/2022 Reg. Gen. 17054 Reg. Part. 12146 presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, a favore della Sig.ra [redacted] attuale proprietaria dei beni oggetto di stima.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 20/10/2023 Reg. Gen. 57164 Reg. Part. 40658 a favore [redacted] e contro la Sig.ra [redacted], grava attualmente sui beni oggetto di stima.

A carico della Sig.ra

nel periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2022

- trascrizione presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 18/04/2012 ai numeri 18180/12644, dell’Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma Rep. n. 25805/19586 del 12/04/2012, a favore della Sig.ra [redacted] i e contro la “FONDAZIONE [redacted]”.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18/04/2012 ai numeri 18181/2512 a favore di [redacted] contro la Sig.ra [redacted]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 26/08/2015 ai numeri 34878/25144 a favore di [redacted] e contro la Sig.ra [redacted]

A carico della “FONDAZIONE [redacted]”

” dal 01/05/88 al 30/04/12

- trascrizione presso l’Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del



04/03/1992 ai numeri 13078/9295 dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Fernando De Paola di Roma del 06/05/1988 Rep. n. 57857/6500 registrato a Roma in data 25/05/1988 al n. 25836/1B, e successivo Atto di accettazione di donazione a rogito del Notaio Dott. Fernando De Paola di Roma del 14/02/1992 Rep. n. 83107/9741 registrato a Roma in data 05/03/1992 al n. 12196/1B, a favore della "FONDAZIONE []" e contro i Sig.ri

• trascrizione presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 18/04/2012 ai numeri 18180/12644, dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma Rep. n. 25805/19586 del 12/04/2012, a favore della Sig.ra [] e contro la "FONDAZIONE []"

08. Regolarità amministrativa dei beni

Dall'esame della documentazione è emerso che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di valutazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 227/66 rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 06/05/1974. Successivamente, è stata presentata Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85 inoltrata dal Sig. [] in data 04/03/1986, avente ad oggetto le opere realizzate in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 227/66 e consistenti nell'ampliamento del box auto posto al piano terra.

Pertanto, al fine di verificare la corrispondenza dell'immobile con quanto autorizzato è stata presentata in data 22/12/2023 istanza di accesso agli atti amministrativi e successivamente in data 02/02/2024 mi è stata trasmessa a mezzo PEC la Comunicazione di irreperibilità della Licenza Edilizia n. 227/66 a firma del Tecnico Istruttore e del Dirigente III Area Tecnica del Comune di Ardea. Per tali motivazioni, non potendo visionare la pratica edilizia e di conseguenza verificare la corrispondenza dei beni con quanto riportato nei grafici progettuali allegati al titolo autorizzativo, lo scrivente attualmente non può esprimere un giudizio in merito alla regolarità amministrativa dei beni oggetto di stima.



Pertanto, è stato eseguito il raffronto tra la planimetria catastale in atti e la planimetria da rilievo e da tale verifica sono state riscontrate delle differenze al piano primo consistenti nell'aver adibito il locale cucina a camera da letto ed aver inoltre realizzato un angolo cottura, ma tali modifiche a parere dello scrivente non incidono sulla corrispondenza catastale del bene.

In merito alla Domanda di Sanatoria (Legge 47/85) presentata in data 04/03/1986 e relativa all'ampliamento del box auto eseguito in difformità alla L.E. 227/66, si è potuto accertare che la pratica risulta in corso di definizione ed inoltre la documentazione depositata presso l'Ufficio Condonò del Comune di Ardea risulta incompleta, pertanto per l'espletamento dell'istruttoria propedeutica all'assenso della Concessione in Sanatoria sarà fondamentale l'integrazione di tutta la documentazione necessaria.

09. Disponibilità degli immobili

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata.

10. Oneri condominiali

In merito agli oneri condominiali per quanto è stato possibile verificare, i beni oggetto di valutazione non risulterebbero gravati da oneri condominiali.

11. Confini degli immobili

L'abitazione (piani primo e secondo) censita al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 55 Particella 1205 Sub. 3, confina con affaccio su area ad uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 503, s.a.

Il box auto (piano terra) censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 55, Particella 1205, Sub. 4 confina con area ad uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), box auto di altra proprietà individuato con il Sub. 5, area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, s.a.

12. Convenzione matrimoniale

Dalla documentazione in atti risulta che la Sig.ra _____ al momento dell'acquisto dei beni era di stato civile libero.



13. Dati ipocatastali

A carico della Sig.ra

nel periodo dal 01/01/2021 al 20/10/2023

- Decreto di trasferimento del 25/02/2022 Rep. n. 253 del Tribunale di Velletri, trascritto in data 31/03/2022 Reg. Gen. 17054 Reg. Part. 12146 presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, a favore della Sig.ra [redacted] e attuale proprietaria dei beni oggetto di stima.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 20/10/2023 Reg. Gen. 57164 Reg. Part. 40658 a favore [redacted] e contro la Sig.ra [redacted], grava attualmente sui beni oggetto di stima.

A carico della Sig.ra

periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2022

- trascrizione presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 18/04/2012 ai numeri 18180/12644, dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma Rep. n. 25805/19586 del 12/04/2012, a favore della Sig.ra [redacted] e contro la "FONDAZIONE [redacted]".
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18/04/2012 ai numeri 18181/2512 a favore di [redacted] e contro la Sig.ra [redacted]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 26/08/2015 ai numeri 34878/25144 a favore di [redacted] contro la Sig.ra [redacted]

A carico della "FONDAZIONE [redacted]"

1" dal 01/05/88 al 30/04/12

- trascrizione presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 04/03/1992 ai numeri 13078/9295 dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Fernando De Paola di Roma del 06/05/1988 Rep. n. 57857/6500 registrato a Roma in data 25/05/1988 al n. 25836/1B, e successivo Atto di accettazione di donazione a rogito del Notaio Dott. Fernando De Paola di Roma



del 14/02/1992 Rep. n. 83107/9741 registrato a Roma in data 05/03/1992 al n. 12196/1B, a favore della "FONDAZIONE " e contro i Sig.ri e

• trascrizione presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 18/04/2012 ai numeri 18180/12644, dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma Rep. n. 25805/19586 del 12/04/2012, a favore della Sig.ra e contro la "FONDAZIONE ".

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

15. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo del bene costituito da abitazione su due livelli ed annesso box auto, valutato in €/mq. 1.400,00, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale dei beni.

* Si precisa che il coefficiente riduttivo di seguito applicato pari a 0,80 è dovuto ad uno stato di manutenzione carente.

Destinazione	Superficie convenzionale	Valore €/mq.	Coefficiente	Valore euro
Piano primo ad uso abitativo	mq. 88,80	1.400,00	1,00	€ 124.320,00
" " balconi	mq. 8,73	1.400,00	1,00	€ 12.222,00



Piano secondo (soffitta h.m. mt.1,25)	mq. 18,42	1.400,00	0,80*	€ 20.630,40
Piano secondo (soffitta h.m. mt. 2,65)	mq. 20,08	1.400,00	0,80*	€ 22.489,60
“ “ terrazzo a livello	mq. 6,30	1.400,00	0,80*	€ 7.056,00
Box auto al piano terra	mq. 4,52	1.400,00	0,80*	€ 5.062,40
Totale generale				€ 191.780,40

Il valore stimato per la piena proprietà del bene è pari ad € 191.780,40

16. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

17. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 352/2023	
Promossa da:	Ba _____ in proprio e quale procuratrice della l. _____
Giudice Esecuzioni	Dott. Enrico Colognesi
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Custode Giudiziario	Avv. Elisabetta Frisina
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 191.780,40
Comune	Ardea (RM), in località "Tor San Lorenzo"
Indirizzo	Via Elena n. 59

IMMOBILE:

Abitazione articolata su due livelli (piano I e II) collegati tra loro tramite scala interna	X
Box auto posto al piano terra	X

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
55	1205	3	9 vani	A/3	3	€ 836,66
55	1205	4	mq. 12,00	C/6	9	€ 83,67

DESCRIZIONE QUALITATIVE SINTETICHE DEL BENE:

Abitazione su due livelli (piano I e II) collegati	<u>Superfici utili da rilievo:</u> - il piano primo ad uso abitativo è
--	--



tra loro tramite scala interna, oltre a box auto al piano terra.	composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno-pranzo, tre camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie utile totale di mq. 88,80 ed altezza di mt. 2,90, e due balconi per una superficie utile totale di mq. 29,10; - il piano secondo ad uso soffitta è composto da due ambienti con ingressi autonomi, il primo della superficie utile di mq. 30,70 ed altezza media di mt. 1,25, il secondo ambiente è composto da due camere e bagno per una superficie utile totale di mq. 25,10 ed altezza media di mt. 2,65, e terrazzo a livello di mq. 21,00; - box auto al piano terra di mq. 11,30 ed altezza di mt. 2,00.								
Titoli Autorizzativi	<i>Licenza Edilizia n. 227/66 rilasciata in data 06/05/1974</i>								
	<i>Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 04/03/1986 (in corso di definizione)</i>								
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>		<i>scadente</i>		
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>		<i>scadente</i>		
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	X							
Impianto idrico	<i>a norma</i>	X							
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Occupato</i>	X			
Ascensore	<i>si</i>		<i>no</i>	X					

18. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 352/2023	
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 191.780,40
Indirizzo	Via Elena n. 59 - Ardea (RM), in Località Tor San Lorenzo

DIRITTI: L'immobile in oggetto è di piena proprietà della Sig.ra



Tipologia immobile	Abitazione ad uso residenziale e box auto
Stato conservativo	Buono
Descrizione sintetica	Gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso abitativo articolato su tre piani fuori terra, di cui il piano terra risulta di altra proprietà non oggetto di stima. I beni pignorati sono composti da un'abitazione su due livelli (piano primo ad uso abitativo e piano secondo a soffitta) collegati tra loro tramite scala interna, ed annesso box auto al piano terra.
Vendita soggetta ad IVA	No

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Lotto unico – Piena proprietà di abitazione disposta su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro tramite scala interna e box-auto posto al piano terra, e facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su tre piani fuori terra, di cui il piano terra risulta di altra proprietà non oggetto di stima. I beni sono ubicati nel Comune di Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo in Via Elena n. 59 e l'accesso avviene attraverso un'area ad uso comune censita in Catasto al Fg. 55 Part.IIa 1205 Sub. 501 (B.C.N.C.). All'abitazione posta al piano primo si accede tramite scala esterna dall'area ad uso comune (Sub. 501), ed attraverso una scala interna in muratura dal piano primo si accede al piano secondo, e risultano così articolati: - il piano primo ad uso abitativo è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno-pranzo, tre camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie utile totale di mq. 88,80 ed altezza di mt. 2,90, e due balconi per una superficie utile totale di mq. 29,10; - il piano secondo ad uso soffitta è composto da due ambienti con ingressi autonomi, il primo della superficie utile di mq. 30,70 ed altezza media di mt. 1,25, il secondo ambiente è composto da due camere e bagno per una superficie utile totale di mq. 25,10 ed altezza media di mt. 2,65, e terrazzo a livello di mq. 21,00; - box auto al piano terra di mq. 11,30 ed altezza di mt. 2,00. Gli immobili come da Visure Catastali allegate, sono attualmente censiti al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 55, Particella 1205, Sub. 3 Cat. A/3 (abitazione ai



piani primo e secondo) e Sub. 4 Cat. C/6 (box auto). L'abitazione censita in Catasto con il Sub. 3, confina con affaccio su area ad uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 503, s.a. Il box auto censito in Catasto con il Sub. 4 confina con area ad uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), box auto di altra proprietà individuato con il Sub. 5, area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, s.a.

In merito alla Regolarità Amministrativa, dall'esame della documentazione è emerso che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di valutazione, è stato edificato con rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 06/05/1974. A tal proposito, si precisa che la L.E. n. 227/66 risulta irreperibile, pertanto lo scrivente non potendo verificare la corrispondenza dei beni con quanto riportato nei grafici progettuali allegati al titolo autorizzativo, attualmente non può esprimere un giudizio in merito alla regolarità amministrativa dei beni oggetto di stima.

Pertanto, è stato eseguito il raffronto tra la planimetria catastale in atti e la planimetria da rilievo e da tale verifica sono state riscontrate delle differenze al piano primo consistenti nell'aver adibito il locale cucina a camera da letto ed aver inoltre realizzato un angolo cottura, ma tali modifiche a parere dello scrivente non incidono sulla corrispondenza catastale del bene. In merito alla Domanda di Sanatoria (Legge 47/85) presentata in data 04/03/1986 e relativa all'ampliamento del box auto eseguito in difformità alla L.E. 227/66, si è potuto accertare che la pratica risulta in corso di definizione ed inoltre la documentazione depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Ardea risulta incompleta, pertanto per l'espletamento dell'istruttoria propedeutica all'assenso della Concessione in Sanatoria sarà fondamentale l'integrazione di tutta la documentazione necessaria.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 191.780,40

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

Velletri, 09 febbraio 2024

(Arch. Luigi Casciotti)



19. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

Lotto unico – Piena proprietà di abitazione disposta su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro tramite scala interna e box-auto posto al piano terra, e facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su tre piani fuori terra, di cui il piano terra risulta di altra proprietà non oggetto di stima. I beni sono ubicati nel Comune di Ardea (RM) Località Tor San Lorenzo in Via Elena n. 59 e l'accesso avviene attraverso un'area ad uso comune censita in Catasto al Fg. 55 Part.IIa 1205 Sub. 501 (B.C.N.C.).

All'abitazione posta al piano primo si accede tramite scala esterna dall'area ad uso comune (Sub. 501), ed attraverso una scala interna in muratura dal piano primo si accede al piano secondo, e risultano così articolati: - il piano primo ad uso abitativo è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno-pranzo, tre camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie utile totale di mq. 88,80 ed altezza di mt. 2,90, e due balconi per una superficie utile totale di mq. 29,10; - il piano secondo ad uso soffitta è composto da due ambienti con ingressi autonomi, il primo della superficie utile di mq. 30,70 ed altezza media di mt. 1,25, il secondo ambiente è composto da due camere e bagno per una superficie utile totale di mq. 25,10 ed altezza media di mt. 2,65, e terrazzo a livello di mq. 21,00; - box auto al piano terra di mq. 11,30 ed altezza di mt. 2,00.

Gli immobili come da Visure Catastali allegate, sono attualmente censiti al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 55, Particella 1205, Sub. 3 Cat. A/3 (abitazione ai piani primo e secondo) e Sub. 4 Cat. C/6 (box auto). L'abitazione censita in Catasto con il Sub. 3, confina con affaccio su area ad



uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, affaccio su area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 503, s.a. Il box auto censito in Catasto con il Sub. 4 confina con area ad uso comune individuata con il Sub. 501 (B.C.N.C.), box auto di altra proprietà individuato con il Sub. 5, area urbana di altra proprietà individuata con il Sub. 502, s.a.

In merito alla Regolarità Amministrativa, dall'esame della documentazione è emerso che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di valutazione, è stato edificato con rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 06/05/1974. A tal proposito, si precisa che la L.E. n. 227/66 risulta irreperibile, pertanto lo scrivente non potendo verificare la corrispondenza dei beni con quanto riportato nei grafici progettuali allegati al titolo autorizzativo, attualmente non può esprimere un giudizio in merito alla regolarità amministrativa dei beni oggetto di stima.

Pertanto, è stato eseguito il raffronto tra la planimetria catastale in atti e la planimetria da rilievo e da tale verifica sono state riscontrate delle differenze al piano primo consistenti nell'aver adibito il locale cucina a camera da letto ed aver inoltre realizzato un angolo cottura, ma tali modifiche a parere dello scrivente non incidono sulla corrispondenza catastale del bene.

In merito alla Domanda di Sanatoria (Legge 47/85) presentata in data 04/03/1986 e relativa all'ampliamento del box auto eseguito in difformità alla L.E. 227/66, si è potuto accertare che la pratica risulta in corso di definizione ed inoltre la documentazione depositata presso l'Ufficio Condono del Comune di Ardea risulta incompleta, pertanto per l'espletamento dell'istruttoria propedeutica all'assenso della Concessione in Sanatoria sarà fondamentale l'integrazione di tutta la documentazione necessaria.



20. Allegati:

- Estratto di mappa 1:2000;
- Visura storica catastale abitazione Sub. 3;
- Visura storica catastale box auto Sub. 4;
- Visura storica catastale Sub. 501;
- Planimetria catastale attuale abitazione Sub. 3;
- Planimetria catastale storica abitazione Sub. 3;
- Planimetria catastale box auto Sub. 4;
- Elaborato planimetrico catastale del 13/11/1985;
- Elaborato planimetrico catastale del 29/05/2014;
- Elaborato planimetrico catastale del 20/05/2016;
- Elenco dei subalterni assegnati del 20/05/2016;
- Documentazione allegata alla Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 04/03/1986;
- Certificato di accatastamento allegato alla Domanda di Sanatoria Edilizia Legge 47/85;
- Comunicazione irreperibilità Licenza Edilizia n. 227/66;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Planimetrie da rilievo allo stato attuale - scala 1:100;



