
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

In data 28/07/2025, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 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 delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione in villino, porzione di fabbricato plurifamiliare, ubicata nel Comune di Ardea (Rm)- località Lido dei Pini, in Via delle Mimose 67/d, all'interno di consorzio "Lido dei Pini-Lupetta".

L'immobile è contraddistinto con l'interno n.4, si compone dei piani T-1° e si articola in: soggiorno/pranzo, cucina e bagno al piano terra, oltre locali accessori di ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché soffitta, ambiente stenditoio e lavatoio al piano primo.

Le pertinenze sono costituite da portico al piano terra, terrazzo al piano primo e corte esterna.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al Foglio 56 part.lla 718 sub 501 piani T-1 Categoria A/7 classe 3° Vani 4,0 superficie catastale 71 mq e rendita catastale di € 537,12.

Unità immobiliare attualmente occupata da uno degli esecutati con i propri figli; presenta non conformità catastale ed irregolarità edilizie non sanabili, per cui vanno eseguite opere di regolarizzazione delle difformità per ricondurlo alla stato di progetto assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Resteranno a carico dell'acquirente, oneri consortili non corrisposti.

Classe Energetica: non disponibile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto, per la completezza della documentazione ex art.567, si è avvalso della relazione preliminare redatta dal custode giudiziario incaricato, che attesta che:

- l'atto di precetto ed il pignoramento sono regolari
- l'istanza di vendita è stata depositata nei termini di legge
- la documentazione c.2 art.567 c.p.c., è stata rimessa negli atti della procedura nei termini previsti
- vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, agli effetti dell'art. 2650 C.C.
- le iscrizioni pregiudizievoli sono regolari
- è certo il diritto di proprietà in capo agli esecutati
- non vi sono comproprietari
- il titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario, non è munito di formula esecutiva e/o attestazione di conformità

Il custode giudiziario infine ha verificato che il pignoramento prima della presente procedura, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/12/2013 alla formalità n° 37535, si riferisce a procedura esecutiva iscritta presso il Tribunale di Velletri, dichiarata improcedibile.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile oggetto di procedura, per il diritto di 1/2 indiviso ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 03.11.2009 rep.25284 racc.16869 rogitato dal notaio Antonio Oliva, registrato a Roma il 05.11.2009 al n.36136-1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 06.11.2009 con RG 70001 e RP 36422.

All'epoca dell'atto, gli esecutati erano coniugati tra loro ed in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato, insieme alla corte di pertinenza, confina: a nord con particella 3599, ad ovest con unità immobiliare appartenente alla stessa particella identificata con il sub 10 graffato con sub 4, ad est con altra unità immobiliare sub 12 graffato con sub 6 ed infine a sud affaccia su via delle Mimose.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	39,65 mq	46,60 mq	1,00	46,60 mq	2,70 m	terra
Portico	11,47 mq	12,69 mq	0,30	3,81 mq	0,00 m	terra

Abitazione piano primo	35,85 mq	42,05 mq	0,50	21,02 mq	2,40 m	primo
Terrazzo	16,16 mq	17,50 mq	0,30	5,25 mq	0,00 m	primo
Locali accessori	7,35 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	terra
Corte esterna	171,00 mq	171,00 mq	0,10	17,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				96,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è stata calcolata secondo quanto previsto dall'allegato C del D.P.R. 138/1998 - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate".

Dalle citate istruzioni, la superficie convenzionale complessiva si ottiene dalla somma della superficie coperta (SC) dell'immobile e quella delle pertinenze (SP), esclusive o di ornamento, opportunamente ragguagliate con coefficienti stabiliti dallo stesso D.P.R.

Si avrà pertanto:

$S_{conv.tot.} = SC + SP \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SP= superficie pertinenze

Nel caso specifico non si procede a considerare le superfici ampliate abusivamente, poichè dovranno essere ripristinate secondo i progetti comunali assentiti, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Secondo quanto affermato, viene pertanto valutata ai fini della consistenza complessiva la suddetta superficie regolare dell'immobile, secondo le destinazioni d'uso di progetto.

In particolare, per gli ambienti al piano primo che costituiscono vani secondari in comunicazione con i vani principali, viene impiegato il coefficiente di 0,50.

Per i locali accessori al piano terra, ovvero per vani accessori non comunicanti, si utilizza invece il coefficiente di 0,25 mentre per le pertinenze del portico e del terrazzo, viene usato il coefficiente di ragguaglio di 0,30 fino ad un'estensione max di 25,00.

Infine per la corte esterna, si adotta il coefficiente di 0,10 fino al quintuplo della superficie coperta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,78 Piano T-1 Graffato 5
Dal 01/01/1992 al 23/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 497,09

		Piano T-1 Graffato 5
Dal 23/09/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 497,04 Piano T-1 Graffato 5
Dal 01/01/1994 al 16/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 5
Dal 16/06/2006 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 5
Dal 03/11/2009 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 5
Dal 11/12/2009 al 06/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-1
Dal 06/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 718, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 537,12 Piano T-1

L'immobile è correttamente intestato in catasto agli esecutati, per i diritti immobiliari ciascuno di 1/2 di piena proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	718	501		A7	3	4	71 mq	537,12 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono gli attuali, i quali individuano univocamente il bene oggetto di procedura.

La toponomastica riportata in visura catastale è corretta nell'indicazione della via, ma il civico esatto è il 67/D anziché Snc.

Gli ultimi identificativi catastali derivano da AMPLIAMENTO del 11/12/2009 - pratica n. RM1747836 - in atti dal 11/12/2009 (n. 358791.1/2009).

L'ampliamento catastale ha riguardato l'inserimento in mappa dei locali ripostiglio, oggetto di condono ai sensi della Legge 724/94, nonché la fusione dell'abitazione con lo spazio di corte, inglobando così l'area del posto auto autonomamente censita.

Non esiste attualmente conformità catastale per l'immobile, in quanto rispetto alla planimetria catastale in atti, il piano terra è stato ampliato per tutta la larghezza originariamente occupata dal portico.

Sono stati altresì rimossi allo stesso piano, i tramezzi di compartimentazione dell'angolo cottura e creati di nuovi in prosecuzione alla suddivisione del bagno, per ricavare in una parte del soggiorno una camera.

Al piano primo, la distribuzione risulta anche qui modificata da nuovi divisori, che hanno diversamente ridistribuito gli spazi.

PRECISAZIONI

Si è proceduto ad esaminare gli atti depositati nel procedimento esecutivo, nonché a controllare la completezza delle documentazioni, anche sulla scorta delle evidenze della relazione preliminare del custode giudiziario incaricato.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa oggetto di procedura si trova in discreto stato manutentivo.

Esternamente lo stato è ordinario, in considerazione dell'età dell'edificio.

Internamente invece, necessità al piano primo di completamento e revisione generale di finiture e ripristini impiantistici.

I locali accessori al piano terra invece, sono in stato mediocre con finiture mancanti e mancanza generale di cura.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa in oggetto, verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui è stata edificato il fabbricato oggetto di procedura, non presenta censi e livelli.

Originariamente sussisteva sull'area di edificazione l'uso civico di pascolo, legnatico e semina, che è stato poi affrancato in seguito alla determina dirigenziale n. 716/09 del 17.11.2009 del comune di Ardea, che ha reso esecutivo il progetto di liquidazione degli usi civici.

La liquidazione dell'uso civico specifico sull'area dell'immobile è avvenuto con bollettino postale del 25.05.2006, per un importo di € 400,00.

L'atto di compravendita con il quale gli esecutati sono divenuti proprietari, riporta l'esistenza di una servitù di manutenzione dell'impianto idrico ubicato sull'area di corte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE

Struttura portante: in cemento armato in travi e pilastri, con tamponature non portanti e solai latero-cementizi. Fondazioni di tipo superficiale diretto in calcestruzzo armato.

Copertura: a tetto con doppia falda; terrazzo praticabile al piano primo

Prospetti: intonacati con finitura civile e tinteggiati

Corte esterna: perimetrata da muri intonacati e tinteggiati, in parte pavimentata con porfido ed in parte utilizzata a giardino

Accesso alla proprietà: da unico cancello a due ante che funge da ingresso pedonale e carrabile

FINITURE ED IMPIANTI DELL'IMMOBILE

Pavimenti: in ceramica pre-trattata di colore marrone nella zona giorno del piano terra, del formato 30x30 cm con montaggio a rombo e zoccolino battiscopa abbinato; in ceramica satinata di colore grigio e con montaggio a rombo nella camera al piano terra e negli ambienti del piano primo, con zoccolino battiscopa di analogo colore

Rivestimenti: piastrelle assenti nell'angolo cottura. Al bagno al piano terra, maioliche sulle pareti 20x60 cm di colore beige ad altezza 1,80 m, mentre al bagno del piano primo pavimentazione 20x20 cm di colore verde e maioliche chiare 20x30 cm sulle pareti ad altezza 2,00 m

Intonaci interni: di tipo cementizio con finitura liscia

Tinteggiature: tinte lavabili bianche in tutti gli ambienti, sia per pareti che soffitti

Infissi esterni: finestre con telaio in legno e vetrocamera; portafinestra in legno all'ingresso; grate in ferro su tutte le finestre e portefinestre

Infissi interni: porte tamburate in legno di colore scuro al piano terra ed al piano primo; non sono state invece posate in opera le porte al piano primo nell'area del disimpegno dove sono avvenute le modifiche distributive

Impianto idrico sanitario: in tubazioni sottotraccia. L'impianto di scarico ed idrico del bagno al piano primo presentano guasti da riparare. Data l'inservibilità di tale servizio igienico, unico dotato di doccia, è attualmente stato posato piatto doccia nel locale ripostiglio esterno al piano terra.

Impianto elettrico: di tipo sfilabile, a 220 V, sottotraccia. Con l'avvenuto ampliamento del piano terra, il quadro dell'abitazione è stato installato nell'area precedentemente impegnata dal portico dell'abitazione

Impianto termico: di tipo autonomo, non attualmente funzionante. Boyler posto nel ripostiglio esterno per produzione di acqua calda sanitaria

Altri impianti: condizionatore split rimaneggiato e non funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis ****, che vi risiede insieme ai suoi figli **** Omissis ****.

L'altro esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1992 al 22/06/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marcello Scarfagna	23/09/1992	70601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	06/10/1992		25930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2006 al 06/11/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Oliva	16/06/2006	20603	13270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	22/06/2006		24383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2009 al 06/11/2009	**** Omissis ****	atto di rettifica e compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Oliva	03/11/2009	25284	16869
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	06/11/2009		36422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2009 al 19/12/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Oliva	03/11/2025	25284	16869

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	06/11/2009	70002	36423
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	05/11/2009	36136	1T

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 2 aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 06/11/2009
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 21693
 Quota: 1/1
 Importo: € 352.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 176.000,00
 Rogante: notaio Antonio Oliva
 Data: 03/11/2009
 N° repertorio: 25285
 N° raccolta: 16870

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 2 il 16/12/2013
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 37535
 Quota: 1/2
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/12/2024

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 50959

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Il custode giudiziario ha verificato che il pignoramento prima della presente procedura, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/12/2013 alla formalità n° 37535, si riferisce all'esecuzione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Velletri N. 395/2013 RGE.

La suddetta procedura è stata dichiarata improcedibile dal Giudice dell'Esecuzione, senza provvedimento formale emesso.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge l'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Ardea (approvato con D.G.R. n°5192 del 01/08/1984 e ridefinito con la zonazione con delibera C.C. n.23 del 26/05/2022) in zona B7: completamento residenziale.

La zona di ubicazione non presenta inoltre vincoli storici, ambientali ed archeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile pignorato è parte di una costruzione plurifamiliare, edificata con concessione edilizia rilasciata dal comune di Ardea in data 17.04.1991, con prot. 8423 (pratica 129.91).

Successivamente sono stati costruiti abusivamente, nello spazio di corte dell'immobile sul lato nord, due locali deposito uno dei quali con la funzione di centrale termica e l'altro di ripostiglio.

Per tale abuso è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 724/94, registrata con prot. 6106 del 21.02.1995 e all'esito dell'iter istruttorio e delle integrazioni documentali, il comune di Ardea ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria N° 692/94-10 del 26/01/2010.

Nell'accesso agli atti eseguito per il procedimento in oggetto, il sottoscritto ha potuto visionare la documentazione tecnica del condono rilasciato nel 2010, mentre per la pratica di concessione edilizia originaria, è stata rilasciata dal comune di Ardea la dichiarazione di irreperibilità della documentazione negli archivi (vds in allegati).

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.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

L'immobile negli anni 2012-2013, in difformità dai titoli di legittimità sopra descritti ed assentiti dal comune di Ardea, è stato abusivamente ampliato al piano terra sul fronte sud, per aumentare la superficie ed il volume abitabile dell'intera parte occupata dal portico dell'abitazione.

L'abuso in oggetto è insanabile poichè supera la cubatura consentita per l'area di edificazione e non può godere di regolarizzazione; le ragioni del credito sono infatti successive alle leggi di condono, così come lo è la collocazione temporale dell'abuso indicato da una dei due esecutati.

Oltre a questo abuso di superficie e volume, è stata inoltre modificata la distribuzione degli ambienti ai piani.

Al piano terra risulta realizzata con nuovi tramezzi una camera da letto nella zona del soggiorno, mentre con demolizione divisorio è stata messa in comunicazione l'angolo cottura con la zona pranzo.

Al piano primo invece, la posa di nuovi tramezzi ha portato ad una nuova distribuzione degli ambienti.

Nell'ambiente soffitta sono state create due camere da letto ed il locale lavatoio vicino al terrazzo è stato trasformato in un bagno, contrariamente alla destinazione d'uso di progetto di spazi non residenziali

Si segnala altresì che la posizione di alcune finestre risulta modificata rispetto al progetto.

Il locale accessorio al piano terra, avente funzione di deposito/ripostiglio, è stato invece trasformato in lavanderia, con lavatoio, scarico della lavatrice e doccia.

In considerazione degli abusi e delle difformità edilizie riscontrate, saranno necessarie le seguenti opere, con relativi costi, per regolarizzare l'immobile:

-demolizione volume abusivo al piano terra (mq 17,28x 2.70m), con smaltimento a discarica, ripristino della parete sud, pavimentazioni portico ed opere complementari€ 11.800,00

-demolizione tramezzi interni ai piani, rimozione bagno e ripristini vari.....€ 4.600,00

il tutto per circa € 18.000,00 (compresa iva) a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ED APE

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità per gli impianti installati.

Gli impianti inoltre hanno subito modifiche con gli ampliamenti, specie quello elettrico con posizionamento del quadro generale nella parte impegnata precedentemente dal portico.

Non esiste attestato di prestazione energetica per l'immobile.

Benchè l'atto di compravendita sia stato redatto nel periodo in cui era vigente l'allegazione di tale certificazione all'atto stesso, è presente solo una dichiarazione del venditore nel corpo dell'atto.

Si è potuto constatare nell'accesso, che l'approvvigionamento al gas dell'abitazione è stata interrotto e che è presente un condizionatore split privo però di unità interna.

L'unica fonte di riscaldamento attuale è costituita da un camino a legna a caricamento manuale, mentre nel vano centrale termica all'esterno vi è il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

In considerazione dello stato rimaneggiato degli impianti termici e dell'assenza di documentazioni a corredo, non è stato possibile redigere il relativo attestato APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 369,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Trattasi di unità abitativa autonoma e funzionalmente indipendente, pertanto non soggetta al pagamento di oneri di gestione condominiale.

L'immobile si trova però all'interno del Consorzio "Lido dei Pini-Lupetta", che gestisce servizi vari di manutenzione e pulizia strade e di depurazione, per cui sono da corrispondere annualmente gli oneri consortili. L'importo medio annuale di competenza per l'immobile è di circa € 200,00.

Relativamente alla situazione contabile, dall'estratto inviato dall'amministrazione del consorzio risulta che gli esecutati sono debitori dei canoni consortili, dall'anno 2011 fino al 2025, di un importo complessivo pari a € 4.815,95.

Gli oneri di consorzio che rimarranno invece a carico dell'acquirente, ossia quelli dell'annualità in corso e di quella precedente ammontano ad € 369,11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE

Nella presente valutazione estimativa, viene ricercato per il bene pignorato nella procedura il "valore di mercato", ovvero il più probabile prezzo che scaturirebbe dalla vendita dello stesso nell'ambito immobiliare di riferimento.

Il metodo di stima impiegato per determinare tale valore è quello "diretto o sintetico-comparativo", che prevede il raffronto tra l'immobile da stimare ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, di analoghe caratteristiche estrinseche, intrinseche, simile localizzazione e paragonabile dimensione e qualità costruttiva.

Dalla comparazione tra i beni, viene ricavato il parametro unitario "prezzo/mq", che moltiplicato per la consistenza immobiliare del bene, valutata in conformità al D.P.R. 138/1998, conduce al valore di mercato ricercato.

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Trattasi di appartamento in villino, autonomo funzionalmente e con propria corte di pertinenza.

Ciò premesso, si è proceduto alla formazione di unico lotto di vendita così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1
Abitazione in villino, porzione di fabbricato plurifamiliare, ubicata nel Comune di Ardea (Rm)- località Lido dei Pini, in Via delle Mimose 67/d, all'interno di consorzio "Lido dei Pini-Lupetta". L'immobile è contraddistinto con l'interno n.4, si compone dei piani T-1° e si articola in: soggiorno/pranzo, cucina e bagno al piano terra, oltre locali accessori di ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché soffitta, ambiente stenditoio e lavatoio al piano primo. Le pertinenze sono costituite da portico al piano terra, terrazzo al piano primo e corte esterna. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al Foglio 56 part.lla 718 sub 501 piani T-1 Categoria A/7 classe 3° Vani 4,0 superficie catastale 71 mq e rendita catastale di € 537,12. Unità immobiliare attualmente occupata da uno degli esecutati con i propri figli; presenta non conformità catastale ed irregolarità edilizie non sanabili, per cui vanno eseguite opere di regolarizzazione delle difformità per ricondurlo allo stato di progetto assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario. Resteranno a carico dell'acquirente, oneri consortili non corrisposti. Classe Energetica: non disponibile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 718, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.582,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1	96,13 mq	1.400,00 €/mq	€ 134.582,00	100,00%	€ 134.582,00
Valore di stima:					€ 134.582,00

Valore di stima: € 134.582,00

Al valore ottenuto, il sottoscritto stimatore ha applicato un deprezzamento del 15%, in ragione dello stato manutentivo e dei costi di regolarizzazione edilizia per eliminare gli abusi riscontrati

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e stato manutentivo	15,00	%

Valore finale di stima (arrotondato): € 114.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PRECEDENTE PIGNORAMENTO TRASCRITTO

Nell'elenco delle formalità pregiudizievoli, risulta trascritto un pignoramento immobiliare a carico di uno degli esecutati, antecedente a quello della presente procedura.

In proposito, il custode giudiziario ha verificato che il suddetto precedente pignoramento, a carico di **** Omissis **** ed in favore del creditore **** Omissis ****, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 16/12/2013 alla formalità n° 37535, si riferisce alla procedura esecutiva N. 395/2013 RGE incardinata presso il Tribunale di Velletri.

La citata procedura è stata però dichiarata improcedibile dal Giudice dell'Esecuzione, in assenza di provvedimento emesso.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Gli esecutati hanno acquistato il bene pignorato in regime di comunione legale dei beni, mentre ora si trovano in stato civile libero a seguito di divorzio del 12.11.2021.

REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile oggetto di procedura, successivamente ai titoli di legittimità edilizia rilasciati dal comune di Ardea, è stato abusivamente ampliato al piano terra sul lato sud ed è stata modificata la distributiva interna degli ambienti ai piani.

L'aumento di superficie e di volume effettuato è insanabile ai fini edilizi e pertanto l'immobile dovrà essere riportato alla configurazione di progetto assentita, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale pertanto, l'immobile non presenta conformità catastale e regolarità edilizia.

E' stata rilasciata dal comune di Ardea la dichiarazione di irreperibilità del fascicolo relativo alla concessione edilizia in sanatoria, ma lo stato di progetto è riportato nel progetto di successivo condono edilizio in sanatoria.

STATO DELL'IMMOBILE

L'unità abitativa presenta alcune infiltrazioni a soffitto al piano primo e sono inoltre evidenti segni di umidità di condensa su alcune porzioni di pareti dello stesso piano.

L'impianto termico dell'immobile è da alcuni anni non utilizzato, in quanto scollegato dalla rete di distribuzione del gas e l'unica fonte di riscaldamento attualmente impiegata è un camino a legno al piano terra. L'acqua calda sanitaria invece viene prodotta da boiler elettrico, posto in uno dei locali accessibili dall'esterno.

Il bagno al piano primo non è funzionante da diverso tempo, a causa di guasto idrico sull'impianto non ancora riparato.

ONERI CONDOMINIALI E CONSORTILI

L'immobile pignorato non è soggetto al pagamento di oneri condominiali, ma poichè è interno al consorzio "Lido dei Pini-Lupetta" deve gli oneri consortili.

Dall'annualità 2011 non risultano pagati gli oneri del suddetto consorzio.

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungarini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storico-catastale C.F. Fg 56 part.III 718 sub 501
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 56 part.III 718 sub 501
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto P.R.G. Comune di Ardea e N.T.A.
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Dichiarazione di irreperibilità fascicolo pratica 129.91
- ✓ N° 9 Altri allegati - Domanda di condono L 724.94 prot. 6106 del 21.02.1995
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso di costruire in sanatoria N. 692/94-10 del 26.01.2010
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Progetto Pdc in sanatoria N.692/94-10
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato di rilievo immobile
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 03.11.2009 rep. 25284 racc. 16869 notaio Antonio Oliva
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ N° 15 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp. att. c.p.c. per udienza (fissata art 569 cpc)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1
Abitazione in villino, porzione di fabbricato plurifamiliare, ubicata nel Comune di Ardea (Rm)- località Lido dei Pini, in Via delle Mimose 67/d, all'interno di consorzio "Lido dei Pini-Lupetta". L'immobile è contraddistinto con l'interno n.4, si compone dei piani T-1° e si articola in: soggiorno/pranzo, cucina e bagno al piano terra, oltre locali accessori di ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché soffitta, ambiente stenditoio e lavatoio al piano primo. Le pertinenze sono costituite da portico al piano terra, terrazzo al piano primo e corte esterna. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al Foglio 56 part.lla 718 sub 501 piani T-1 Categoria A/7 classe 3° Vani 4,0 superficie catastale 71 mq e rendita catastale di € 537,12. Unità immobiliare attualmente occupata da uno degli esecutari con i propri figli; presenta non conformità catastale ed irregolarità edilizie non sanabili, per cui vanno eseguite opere di regolarizzazione delle difformità per ricondurlo allo stato di progetto assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario. Resteranno a carico dell'acquirente, oneri consortili non corrisposti. Classe Energetica: non disponibile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 718, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge l'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Ardea (approvato con D.G.R. n°5192 del 01/08/1984 e ridefinito con la zonazione con delibera C.C. n.23 del 26/05/2022) in zona B7: completamento residenziale. La zona di ubicazione non presenta inoltre vincoli storici, ambientali ed archeologici.

Prezzo base d'asta: € 114.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via delle Mimose 67/D, interno 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 718, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	96,13 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa oggetto di procedura si trova in discreto stato manutentivo. Esternamente lo stato è ordinario, in considerazione dell'età dell'edificio. Internamente invece, necessità al piano primo di completamento e revisione generale di finiture e ripristini impiantistici. I locali accessori al piano terra invece, sono in stato mediocre con finiture mancanti e mancanza generale di cura.		
Descrizione:	Abitazione in villino, porzione di fabbricato plurifamiliare, ubicata nel Comune di Ardea (Rm)- località Lido dei Pini, in Via delle Mimose 67/d, all'interno di consorzio "Lido dei Pini-Lupetta". L'immobile è contraddistinto con l'interno n.4, si compone dei piani T-1° e si articola in: soggiorno/pranzo, cucina e bagno al piano terra, oltre locali accessori di ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché soffitta, ambiente stenditoio e lavatoio al piano primo. Le pertinenze sono costituite da portico al piano terra, terrazzo al piano primo e corte esterna. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al Foglio 56 part.lla 718 sub 501 piani T-1 Categoria A/7 classe 3° Vani 4,0 superficie catastale 71 mq e rendita catastale di € 537,12. Unità immobiliare attualmente occupata da uno degli esecutati con i propri figli; presenta non conformità catastale ed irregolarità edilizie non sanabili, per cui vanno eseguite opere di regolarizzazione delle difformità per ricondurlo alla stato di progetto assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario. Resteranno a carico dell'acquirente, oneri consortili non corrisposti. Classe Energetica: non disponibile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis ****, che vi risiede insieme ai suoi figli **** Omissis ****. L'altro esecutato invece è attualmente recluso presso il carcere giudiziario di Rebibbia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 06/11/2009
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 21693
Quota: 1/1
Importo: € 352.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.000,00
Rogante: notaio Antonio Oliva
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 25285
N° raccolta: 16870

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 16/12/2013
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 37535
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 19/12/2024
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 50959
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura