

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mastrella Manuel, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**\*N.B.: Il presente elaborato sostituisce integralmente quello depositato in data 10/08/2022. Si confermano gli allegati del precedente deposito.**

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.500,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20



All'udienza del 15/03/2022, il sottoscritto Geom. Mastrella Manuel, con studio in Piazza Cairoli, 48 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mastrella@gmail.com, PEC manuel.mastrella@geopec.it, Tel. 069631150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino a schiera composto in totale da sei abitazioni, ubicato in Ardea (RM) loc. Tor San Lorenzo Viale Enea n. 19 e precisamente ricadente all'interno del consorzio immobiliare "Lido di Tor San Lorenzo". La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta così composta: pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, una veranda, un locale caldaia, due piccoli vani legnaia e due porzioni di corte esclusiva di cui una porzione con accesso direttamente da Viale Enea e per mezzo della quale si accede all'abitazione e una porzione nella zona retrostante, alla quale vi si accede da entrambe le camere da letto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via e precisamente attraverso cancello pedonale e carrabile sito in viale Enea n. 19.

La zona all'interno della quale ricade l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte è una zona residenziale a poche centinaia di metri dal mare e con una discreta quantità di servizi di vario genere nelle dirette vicinanze. Essa si configura principalmente come una zona turistica orientata alla villeggiatura estiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere di piena proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù dell'atto di donazione a rogito Notaio Eugenio Scipione in Ardea del 25/05/2021, rep. 1012, racc. 820 trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 07/06/2021 al n. 22550 di formalità.

In detto atto di Donazione i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente madre e fratello dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, donavano a quest'ultimo (già titolare della quota di 1/3 indiviso della piena proprietà), ognuno per i propri diritti (1/3 ciascuno) la quota di 2/3 indivisi della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che la proprietà dell'unità immobiliare pignorata era pervenuta ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, a seguito del decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/11/2020 con dichiarazione di successione presentata presso l'agenzia delle entrate di Pomezia il 12/04/2021 al n. 153567/88888/21, trascritta presso la conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 13/04/2021 al n. 13849 di formalità e accettazione tacita di eredità trascritta presso la conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 07/06/2021 al n. 22549.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina: a nord con particella distinta in catasto al foglio 55 mappale n. 902, a sud con Viale Enea, a est con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 3 e ad ovest con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 1, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,08 mq	80,71 mq	1,00	80,71 mq	3,00 m	Terra
Veranda	22,50 mq	22,50 mq	0,35	7,87 mq	3,00 m	Terra
Locale caldaia	3,52 mq	5,18 mq	0,20	1,04 mq	1,80 m	Terra
Legnaia 1	1,67 mq	1,96 mq	0,20	0,39 mq	1,80 m	Terra
Legnaia 2	1,05 mq	1,26 mq	0,20	0,25 mq	1,35 m	Terra
Corte esclusiva	134,55 mq	134,55 mq	0,18	24,22 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere articolato nel seguente modo: soggiorno/pranzo con angolo cottura di 33,91 mq, disimpegno di 2,09 mq, bagno 1 di 4,56 mq, camera da letto 1 di 12,96 mq, camera da letto 2 di 12,59 mq, bagno 2 di 1,97 mq. Il tutto per una superficie utile residenziale (S.U.) di 68,08 ed una superficie lorda (S.L.) di mq 80,71.

Inoltre l'unità immobiliare risulta dotata di: una veranda di 22,50 mq, un locale caldaia di 3,52 mq, due locali legnaia di 2,72 mq complessivi e due porzioni di corte ad uso esclusivo di 134,55 mq complessivi.

Quanto sopra elencato, attraverso l'opportuno utilizzo dei coefficienti di destinazione, scaturisce una superficie convenzionale di 114,48 mq che sarà utilizzata come consistenza per la determinazione del valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1974 al 30/04/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 805,67 Piano T
Dal 30/04/1974 al 23/03/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,11 Piano T
Dal 23/03/1976 al 23/03/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,11

		Piano T
Dal 23/03/1976 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 671,39 Piano T
Dal 10/05/2017 al 10/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 671,39 Piano T
Dal 10/05/2017 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 671,39 Piano T
Dal 16/05/2017 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 671,39 Piano T
Dal 23/05/2018 al 25/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 671,39 Piano T
Dal 25/05/2018 al 25/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 805,67 Piano T



Dal 25/05/2019 al 10/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 805,67 Piano T
Dal 10/11/2020 al 25/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 55 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 805,67 Piano T
Dal 25/05/2021 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 502, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 805,67 Piano T

Il titolare catastale attuale corrisponde con il titolare reale dell'immobile ovvero il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 25/04/1975, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	502	501		A7	3	6 vani	83 mq	805,67 €	Terra	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale di cui la dichiarazione protocollo n. RM0244848 del 25/05/2018 e lo stato dei luoghi attuale rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 24/05/2022. Si può affermare inoltre che sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

### ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso il Catasto la seguente documentazione: estratto di mappa, visura storica dell'immobile, elaborato planimetrico e planimetria catastale.

Successivamente, previo avviso a mezzo missiva R.R. (vds copia allegata), lo scrivente, munito della documentazione sopra elencata, fissava un primo accesso ai beni pignorati per il giorno 20/05/2022 alle ore

10:00. Detta raccomandata non veniva ritirata dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pertanto lo scrivente provvedeva a mettersi in contatto telefonico con quest'ultimo al fine di concordare una data di accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto dava sin da subito disponibilità per l'accesso in data 24/05/2022 alle ore 10:00 rimanendo in attesa di un celere riscontro della parte esecutata.

Non avendo ricevuto alcuna conferma, lo scrivente CTU ed il Custode immobiliare Avv. Luca Becucci, si recavano presso l'abitazione sita in Ardea (RM), Viale Enea n. 19 il giorno 24/05/2022 alle ore 10:00.

In tale circostanza si riscontrava la presenza della mamma dell'esecutato, quale Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale occupante dell'immobile oggetto di esecuzione (in virtù del diritto di abitazione come riportato sull'atto di donazione a rogito Notaio Eugenio Scipione in Ardea del 25/05/2021, rep. 1012) e del fratello dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sopraggiunto in un secondo momento) i quali consentivano l'espletamento delle operazioni peritali.

Si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza nonché la conformità catastale ed urbanistica; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Svolte tutte le operazioni del caso veniva redatto regolare verbale di sopralluogo che sottoscritto si allega alla presente.

## PATTI

---

Per quanto accertato l'immobile oggetto di esecuzione non è soggetto a vincoli o patti particolari.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al sopralluogo del 24/05/2022, si presentava in buono stato di conservazione, come si evince altresì dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

## PARTI COMUNI

---

Relativamente alle parti comuni oltre a quanto riportato nel regolamento di condominio del Consorzio "Lido di Tor San Lorenzo" allegato alla presente, si rimanda a quanto precisato all'articolo 3) dell'atto di donazione a rogito Notaio Eugenio Scipione in Ardea del 25/05/2021 rep. 1012, e precisamente: *"Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ben noto alla parte donataria che lo ha trovato di pieno godimento senza avere alcuna eccezione da sollevare in merito, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con la proporzionale quota di comproprietà pari ad 1/6 indiviso del locale autoclave, contatori energia elettrica, pozzetto fossa settica e posto per recipienti rifiuti situato a confine dello scoperto annesso all'appartamento interno 6, quota per la quale la parte donataria parteciperà alle spese di manutenzione e consumi ai sensi di legge ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato e del complesso edilizio di appartenenza e dell'area su cui insistono a norma degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché con tutti i diritti ed obblighi derivanti dal regolamento di condominio e del Consorzio Tor San Lorenzo Lido che la parte donataria dichiara di conoscere ed accettare per sé e per i suoi aventi causa"*.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Ardea, nonché dall'esame dei titoli di provenienza ultraventennale l'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**STRUTTURE:** Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato, e solai sia interpiano che di copertura con struttura in latero-cemento.

**PARETI ESTERNE:** Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco frattazzato e tinteggiato.

**PARETI INTERNE:** Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; rivestimento in piastrelle gres di dimensione 20 cm x 20 cm alle pareti dei bagni fino all'altezza di 2,00 mt circa dal pavimento; rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle gres di dimensione 40 cm x 20 cm fino all'altezza di 1,70 mt circa dal pavimento.

**PAVIMENTI INTERNI:** All'interno dei bagni il pavimento risulta costituito da piastrelle in gres porcellanato di dimensione 20 cm x 20 cm, mentre per i vani restanti con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 25 cm x 25 cm.

**INFISSI:** Porta d'ingresso di tipo blindato con vetro e pannellatura effetto legno; porte interne a battente in legno tamburato; infissi esterni in legno vetro singolo con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno.

**IMPIANTO ELETTRICO:** Sottotraccia di tipo sfilabile.

**IMPIANTO IDRICO:** Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale e scarichi costituiti da fossa settica a servizio dell'intero stabile di cui l'unità immobiliare fa parte.

**APPARECCHI IGENICO-SANITARI:** Al bagno, sanitari in vetro-china bianchi con rubinetteria in ottone cromato.

**RISCALDAMENTO e ACS:** Impianto autonomo per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento costituito da una caldaia standard a metano con terminali costituiti da radiatori in alluminio in tutti gli ambienti.

E' presente l'attestato di prestazione energetica, il quale classifica l'unità immobiliare oggetto di esecuzione in classe G per un indice di prestazione globale di 119.6830 kWh/mq anno. Tale attestato veniva redatto ai fini della compravendita a rogito Notaio Marco Ciotola di Roma in data 10/05/2017 rep. n. 2668. Al momento del sopralluogo la proprietà forniva al sottoscritto CTU il libretto d'impianto e le relative manutenzioni annuali della caldaia che si allegano alla presente relazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/05/2022 l'immobile risultava occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla quale in sede di Donazione a rogito Notaio Scipione Eugenio di Ardea in data 25/05/2021, rep. n. 1012, l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) riconosceva la titolarità del diritto di abitazione in quanto già casa coniugale.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1976 al 10/05/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ventura Franco	23/03/1976	29945	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	08/04/1976		6321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2017 al 10/11/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Ciotola	10/05/2017	2668	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	16/05/2017		15423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/11/2020 al 25/05/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/04/2021	153567/88888/21	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	13/04/2021		13849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Scipione Eugenio	25/05/2021	1012	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	07/06/2021		22550
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente e dei Registri immobiliari della Conservatoria di Roma 2 è emerso quanto segue:

- con atto di compravendita a Rogito Notaio Ventura Franco di Roma in data 23/03/1976, rep. n. 29945, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08/04/1976 al n. 6321 di formalità, i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Reggio Calabria il 04/01/1901 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Reggio Calabria il 15/08/1907, vendevano alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Roma il 31/01/1934, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Candela (FG) il 14/06/1934, l'immobile oggetto di esecuzione;

- con atto di compravendita a Rogito Notaio Ciotola Marco di Roma in data 10/05/2017, rep. n. 2668, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16/05/2017 al n. 15423 di formalità, i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Candela (FG) il 14/06/1934 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 31/01/1934, coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, vendevano al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma il 14/12/1926, coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto di esecuzione;

- a seguito del decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/11/2020, veniva presentata dichiarazione di successione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pomezia in data 12/04/2021 al n. 153567/88888/21, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 13/04/2021 al n. 13849 di formalità, con accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 07/06/2021 al n. 22549 di formalità a favore dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Savona il 18/03/1939, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 26/04/1969 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 25/04/1975, per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà;

- con atto di donazione a rogito Notaio Scipione Eugenio di Ardea in data 25/05/2021, rep. n. 1012, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 07/06/2021 al n. 22550 di formalità, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donavano al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) la quota di 2/3 indivisa (ciascuno per i propri diritti) del diritto di proprietà. Si precisa che in detto atto di Donazione il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riconosceva la titolarità del diritto di abitazione in favore della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sull'immobile oggetto di esecuzione in quanto già casa coniugale.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria del RR.II. di Roma 2 il 12/10/2021  
Reg. gen. 54798 - Reg. part. 9115  
Quota: 1/1  
Importo: € 41.506,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.150,00  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Data: 06/04/2021  
N° repertorio: 6509/2021  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 12/10/2021  
Reg. gen. 54797 - Reg. part. 9114  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.546,43  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 57.600,00  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Data: 07/05/2021  
N° repertorio: 8664/21  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 18/01/2022  
Reg. gen. 1849 - Reg. part. 1394  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente per un credito di € 70.564,43 oltre interessi e spese, vantato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di unico erede della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta in Roma in data 23/04/2021 nei confronti dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sin rende noto che con atto di intervento depositato in data 27/05/2022, il creditore procedente quale Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 6509/2021 del 06/04/2021 nonchè di relativa iscrizione di ipoteca giudiziale sull'immobile oggetto della presente (Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 ai nn. 54798/9115) interveniva nella presente procedura contro l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il soddisfacimento di un ulteriore credito pari a

complessivi € 36.506,04 oltre interessi e spese.

Come ulteriore riferimento all'elenco delle formalità sopra riportato, si rimanda al "Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 comma 2 del c.p.c.)" redatto dal Notaio Dott.ssa BELLONI Sabrina, già caricato nel fascicolo della presente procedura di esecuzione immobiliare.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno del piano di lottizzazione "ex SIm" e nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in "Zona B-completamento" sottozona "B7" (artt. 19 e 20 delle NTA).

Inoltre relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) tavola B (Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico) l'immobile risulta ricadente nelle zone sottoposte a tutela di cui all'art. 8 delle NTA e precisamente: "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento a quanto dichiarato sui titoli di provenienza in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente CTU presentava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ardea (RM) "Richiesta di Accesso agli Atti" (richiesta protocollo n. 35302 del 12/05/2022).

In data 07/06/2022 alle ore 11:20 lo scrivente effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea e dall'esame della documentazione richiesta emergeva che:

- 1) l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione veniva edificato in virtù della licenza edilizia n. 610 (pratica edilizia 229/70) rilasciata dal Comune di Ardea in data 17/08/1971 alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 2) in data 30/01/1974 l'edificio di cui alla pratica edilizia 229/70 veniva dichiarato abitabile dal Comune di Ardea;
- 3) In data 30/12/2016 veniva presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza prot. 72909 per la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146) e 9) D.Lgs 22/01/2004 n.42 relativa alla ristrutturazione per la realizzazione di un ampliamento di superficie utile tramite chiusura di un terrazzo, la realizzazione di un locale tecnico e di una legnaia.
- 4) In data 30/12/2016 veniva presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la D.I.A. prot. n. 2016-72919 ai sensi della "L.R. 11/08/2009 n. 21 come modificata dalla L.R. 13/08/2011 n. 10 e s.m.i. (Piano Casa)" per la realizzazione degli interventi elencati nella richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui al punto 3);
- 5) Con determinazione dirigenziale del Comune di Ardea n. 2176 del 16/11/2017 veniva rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di cui al punto 3);
- 6) con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Ciotola di Roma del 10/05/2017 rep. 2668, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva l'unità immobiliare oggetto della presente al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale provvedeva alla presentazione della documentazione necessaria per la individuazione del procedimento edilizio di cui al punto 4);
- 7) In data 13/12/2017 veniva presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicazione di inizio Lavori protocollo n. 2017-73464 relativa alla D.I.A. prot. n. 72919 del 30/12/2016;



8) In data 13/06/2018 veniva presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicazione di fine lavori protocollo n. 2018-36044 relativa alla D.I.A. prot. n. 72919 del 30/12/2016;

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, si afferma che sussiste conformità tra lo stato dei luoghi rilevato in data 24/05/2022 e lo stato rappresentato sulla D.I.A. prot. n. 2016-72919 presentata ai sensi della "L.R. 11/08/2009 n. 21 come modificata dalla L.R. 13/08/2011 n. 10 e s.m.i. (Piano Casa)".

Il confronto tra lo stato rilevato dal sottoscritto CTU e quanto legittimato risulta meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Si rende noto che all'interno dei fascicoli esaminati non risulta presente la segnalazione certificata di agibilità relativa ai lavori di cui alla D.I.A. prot. n. 2016-72919.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la presenza di vincoli condominiali si rimanda a quanto riportato nel Regolamento Interno al "Consorzio Tor San Lorenzo Lido" fornito allo scrivente dall'amministrazione consortile e che si allega alla presente relazione.

Come si evince dallo Statuto attuale del Consorzio approvato dall'assemblea straordinaria del 23 luglio 2000 con atto a rogito Notaio Perna rep. 40133/2649, registrato in data 11/08/2000 (vds statuto allegato), non vi sono tabelle millesimali ma bensì come specificato all'art. 11 del suddetto statuto, la ripartizione delle spese avviene nel seguente modo:

### **SPESE ORDINARIE**

- 70% del totale fra tutti i lotti in parti uguali fra loro.
- 30% del totale fra tutte le unità abitative in parti uguali fra loro, quali che siano le dimensioni e le caratteristiche delle stesse

### **SPESE STRAORDINARIE**

- 70% del totale fra tutte le unità abitative in parti uguali fra loro, quali che siano le dimensioni e le caratteristiche delle stesse.
- 30% del totale fra tutti i lotti in parti uguali fra loro.

In merito all'indicazione di spese fisse di gestione e manutenzione, importo di eventuali spese straordinarie già deliberate e l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si riporta di seguito quanto comunicato a mezzo e-mail dall'amministrazione del "Consorzio Tor San Lorenzo Lido":

*"L'importo annuo delle spese non è fisso ma definito in assemblea con l'approvazione del consuntivo. In linea di massima (variabile di 10/20 euro) la quota a carico della abitazione su cui fa richiesta è di € 400/per anno. Al momento rimane da pagare il saldo 2022 appena emesso con scadenza 30/06 p.v. di € 203 più spese straordinarie di € 17 meno avanzi di gestione 2021 di € 23,00 per un totale di € 197,00."*

Si allegano alla presente relazione tutti i pagamenti inerenti le spese consortili dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione effettuati dal 19/12/2017 al 17/01/2022, forniti allo scrivente dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sede di sopralluogo.



L'immobile oggetto di esecuzione è stato stimato in un unico lotto di vendita, in quanto lo stesso non risulta divisibile in natura.

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

- **Bene N° 1 - Villetta** ubicata ad Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra identificata al catasto Fabbricati al Fg. 55, Part. 502, Sub. 501, Categoria A7, composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, una veranda, un locale caldaia, due piccoli vani legnaia e due porzioni di corte esclusiva di cui una porzione con accesso direttamente da Viale Enea e per mezzo della quale si accede all'abitazione e una porzione nella zona retrostante, alla quale vi si accede da entrambe le camere da letto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via e precisamente attraverso cancello pedonale e carrabile sito in viale Enea n. 19.

L'immobile nel suo insieme tra superficie coperta e scoperta confina: a nord con particella distinta in catasto al foglio 55 mappale n. 902, a sud con Viale Enea, a est con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 3 e ad ovest con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 1, salvo altri.

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

Valore di stima del bene: € 143.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra	114,48 mq	1.250,00 €/mq	€ 143.100,00	100,00%	€ 143.100,00
Valore di stima:					€ 143.100,00

Valore di stima: € 143.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento relativo alla presenza del diritto di abitazione	28600,00	€

**Valore finale di stima: € 114.500,00**

### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è quello della ricerca del più probabile valore di mercato dello stesso, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc. (nel caso sono da considerarsi buoni);

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare ecc.) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia delle Entrate.

Ciò premesso si è proceduto alla stima del bene attraverso l'applicazione del PROCEDIMENTO SINTETICO MONOPARAMETRICO, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto attraverso il prodotto tra la consistenza planimetrica di quest'ultimo ed un valore unitario ordinario (€/mq) come derivato da tabella che segue.

#### QUOTAZIONE PARAMETRICA RESIDENZIALE - Comune di Ardea (località Tor San Lorenzo Lido)

Fonte	Min. (€/mq)	Max(€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.200,00	1.750,00	1.475,00
Agenzie	1.100,00	1.400,00	<b>1.250,00</b>
Valori Medi	1.150,00	1.575,00	1.362,50

Considerando le caratteristiche generali dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare locale attuale, si ritiene congruo un valore unitario minimo di €/mq 1.250,00; pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 114,48 \times \text{€. } 1.250,00 = \text{€. } 143.100,00$$

Si precisa che in virtù della presenza del diritto di abitazione in favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituitosi nell'ambito della Donazione a rogito Notaio Scipione Eugenio di Ardea in data 25/05/2021 rep. n. 1012, antecedente alla data di iscrizione dell'ipoteca, occorre apportare una decurtazione alla somma sopra determinata nella misura del 20 % come stabilito dalla tabella allegata al decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) per beneficiari del diritto di età compresa tra 83 e 86 anni. Pertanto si avrà un valore a base d'asta di:

$$\text{€. } 143.000,00 - (\text{€. } 143.000,00 \times 0,20) = \text{€. } 114.500,00$$

Oltre a quanto già esposto nell'elaborato peritale non si registrano ulteriori osservazioni particolari da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 22/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mastrella Manuel

#### ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 1 allegato - Avviso di sopralluogo inviato in data 06/05/2022
- 2) N° 4 allegati - Atti notarili
- 3) N° 1 allegato - Nota di trascrizione Dichiarazione di successione Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 4) N° 1 allegato - Verbale di accesso del 24/05/2022
- 5) N° 1 allegato - Estratto di mappa catastale con indicazione particella di cui fa parte l'u.i. pignorata
- 6) N° 1 allegato - Elaborato planimetrico
- 7) N° 1 allegato - Planimetria catastale
- 8) N° 1 allegato - Visura storica catastale
- 9) N° 1 allegato - Richiesta di accesso agli atti Comune di Ardea
- 10) N° 11 allegati - Documentazione Urbanistica
- 11) N° 1 allegato - Documentazione fotografica
- 12) N° 1 allegato - Grafico esplicativo con rilievo dello stato dei luoghi
- 13) N° 1 allegato - Attestato di prestazione energetica
- 14) N° 2 allegati - Libretto d'impianto della caldaia e ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica
- 15) N° 1 allegato - Spese consortili versate dal 19/12/2017 al 17/01/2022
- 16) N° 3 allegati - Regolamento consorzio, statuto attuale e informazioni spese condominiali
- 17) N° 1 allegato - Perizia formato privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1 – Villetta** ubicata ad Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, una veranda, un locale caldaia, due piccoli vani legnaia e due porzioni di corte esclusiva di cui una porzione con accesso direttamente da Viale Enea e per mezzo della quale si accede all'abitazione e una porzione nella zona retrostante, alla quale vi si accede da entrambe le camere da letto.

L'unità immobiliare ha accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via e precisamente da Viale Enea n. 19.

L'immobile in oggetto, nel suo insieme tra superficie coperta e scoperta confina: a nord con particella distinta in catasto al foglio 55 mappale n. 902, a sud con Viale Enea, a est con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 3 e ad ovest con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 1, salvo altri.

Quanto sopra risulta identificato in catasto Fabbricati al Fg. 55, Part. 502, Sub. 501, Categoria A7, classe 3a, vani 6, rendita catastale € 805,67.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) gravato da Diritto di abitazione con beneficiario di 83 anni.

Destinazione urbanistica: l'edificio a destinazione residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno del piano di lottizzazione "ex SIm" e nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea in "Zona B-completamento" sottozona "B7" (artt. 19 e 20 delle NTA).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.500,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 502, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	114,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al sopralluogo del 24/05/2022, si presentava in buono stato di conservazione, come si evince altresì dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Villetta ubicata ad Ardea (RM) - Viale Enea n. 19, interno 2, piano Terra composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, una veranda, un locale caldaia, due piccoli vani legnaia e due porzioni di corte esclusiva di cui una porzione con accesso direttamente da Viale Enea e per mezzo della quale si accede all'abitazione e una porzione nella zona retrostante, alla quale vi si accede da entrambe le camere da letto.</p> <p>L'unità immobiliare ha accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via e precisamente da Viale Enea n. 19.</p> <p>L'immobile in oggetto, nel suo insieme tra superficie coperta e scoperta confina: a nord con particella distinta in catasto al foglio 55 mappale n. 902, a sud con Viale Enea, a est con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 3 e ad ovest con unità immobiliare distinta in catasto al foglio 55 particella 502 sub 1, salvo altri.</p> <p>Quanto sopra risulta identificato in catasto Fabbricati al Fg. 55, Part. 502, Sub. 501, Categoria A7, classe 3a, vani 6, rendita catastale € 805,67.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) <u>gravato da Diritto di abitazione con beneficiario di 83 anni.</u></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 12/10/2021  
Reg. gen. 54797 - Reg. part. 9114  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.546,43  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 57.600,00  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Data: 07/05/2021  
N° repertorio: 8664/21  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria del RR.II. di Roma 2 il 12/10/2021  
Reg. gen. 54798 - Reg. part. 9115  
Quota: 1/1  
Importo: € 41.506,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.150,00  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Data: 06/04/2021  
N° repertorio: 6509/2021  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull'immobile oggetto della presente.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 18/01/2022  
Reg. gen. 1849 - Reg. part. 1394  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente per un credito di € 70.564,43 oltre interessi e spese, vantato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di unico erede della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta in Roma in data 23/04/2021 nei confronti dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.