

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Felici Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 630/2017 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 630/2017 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 25/10/2017, il sottoscritto Geom. Felici Luciano, con studio in Via Paolina 140 - 00049 - Velletri (RM), email felici.felici@virgilio.it, PEC luciano.felici@geopec.it, Tel. 06 9641225 ; 330 928843, Fax 06 9641225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2018 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 Laurentina n. 120

## DESCRIZIONE

---

Abitazione in villino, sita in Ardea Via Laurentina n. 120, sviluppatasi tra piano terra e primo piano, composta da portico, ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e terrazzo al piano terra; mentre il piano 1° è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni con terrazzo; detto primo piano ha accesso sia dall'interno che da una scala esterna.

Si rappresenta che l'unità immobiliare ha corte esclusiva graficizzata sulla planimetria catastale avente una superficie di circa mq. 370 circa. La predetta abitazione, con corte esclusiva è distinta al catasto fabbricati al foglio 41, particella 57 sub. 502, quota proprietà 1/1.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina n. 120

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come peraltro rappresentato nella relazione preliminare redatta dall'Avv.to Piercarlo Varesi dell'ordine forense di Velletri, in data 28/11/2017 ed inviata al sottoscritto in data 19/01/2018.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Piena proprietà per 1/1



## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (foglio 41 particella 57 sub. 502) confina con l'unità immobiliare distinta con il sub. 10; bene comune non censibile, con l'unità immobiliare distinta con il sub. 14; con l'unità immobiliare distinta con il sub. 13; salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	228,00 mq	292,20 mq	1,00	292,20 mq	3,20 m	P.T.+1°
Portico	28,30 mq	28,30 mq	0,30	8,49 mq	0,00 m	P.T.
Terrazza	34,10 mq	34,10 mq	0,25	8,53 mq	0,00 m	P.T.
Area esterna pertinenziale	370,00 mq	370,00 mq	0,15	55,50 mq	0,00 m	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>364,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>364,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di unica unità immobiliare abitativa, con tutti gli impianti tecnologici "tarati" per unica unità immobiliare. E' anche il caso di tenere presente che detta abitazione con area scoperta pertinenziale ricade a sua volta in un edificio plurifamiliare con zone comuni.

E' stata indicata la superficie utile calpestabile dell'abitazione nonché la superficie lorda della stessa considerando per intero le murature perimetrali, per intero i tramezzi divisorii ed al 50% le murature d'ambito; per quanto riguarda il portico è stato utilizzato il coefficiente pari allo 0,30; al terrazzo a livello un coefficiente pari allo 0,25. L'area esterna pertinenziale avente una superficie di circa mq. 370,00 è stato applicato un coefficiente pari allo 0,15 in quanto la superficie ragguagliata non può eccedere il 20% della superficie coperta della porzione di villino.

Si rappresenta che in sede di sopralluogo in data 25/10/2018 sono state accertate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali datate 23/01/2001 - prot. 129116 -, quanto sopra è stato altresì accertato dal Comune di Ardea nell'accertamento del 06/05/2014 e 21/05/2014 a seguito del quale è stata emessa ingiunzione di demolizione n. 299 del 25/09/2015 (alla quale l'esecutato non ha ottemperato).

Si è proceduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni -



ristrutturazione (n. 149916.1/2018 in data 14.11.2018 - protocollo RM 0507183 -).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 20,5 Rendita € 3,83 Piano S1-T-1
Dal 20/12/1990 al 13/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18,5 Rendita € 2.914,10 Piano T-1-S1 Graffato 12
Dal 13/12/1995 al 23/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 1.968,99 Piano T-1
Dal 23/01/2001 al 29/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 1.968,99 Piano T-1
Dal 29/12/2004 al 19/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 1.968,99 Piano T-1
Dal 19/08/2005 al 03/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.968,99 Piano T-1
Dal 03/02/2016 al 15/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 57, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale 307 mq Rendita € 1.968,99 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	57	502		A7	4	12,5	307	1968,99	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 25/10/2018, il sottoscritto ha constatato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto alla planimetria catastale presentata in data 23/01/2001 con protocollo n. 122116, e più precisamente è stata realizzata una scala esterna, un ampliamento del terrazzo al 1° piano e modeste modifiche di partiture interne al 1° piano, pertanto si è provveduto a presentare una variazione catastale per le modifiche di cui sopra. A tal fine si allega visura catastale con relativa planimetria catastale aggiornata nonché grafico di rilievo.

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che l'altezza utile interna varia da un min. di m.2,85 ad un max di m. 3,60.

Si precisa altresì che esiste un atto d'intervento da parte della ██████████, con sede legale ad ██████████, c.f. e p. IVA ██████████, per € 10.084,61 oltre interessi e spese.

### **PATTI**

Non esistono patti da evidenziare.

### **STATO CONSERVATIVO**

La porzione di villino oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarse con tutti gli impianti tecnologici non a norma.

### **PARTI COMUNI**

La porzione di villino oggetto di accertamento ricade in un edificio plurifamiliare, con parti comuni come da codice civile, si ribadisce che il viale di accesso identificato con il sub. 10 della particella 57, foglio 41, è un bene comune non censibile.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Allo stato non sono stati riscontrati vincoli quali servitù, censo, livello, usi civici, ecc., come peraltro risulta dalla relazione notarile predisposta dal notaio Maria Landolfo di Castel Volturno del

04/10/2017.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fondazioni: struttura di fondazione in c.l.s. armato;  
Esposizione: nord, sud ed ovest;  
Altezza interna utile: da m. 2,85 a m. 3,60 al piano terra, mentre il primo piano varia da m. 2,90 a m. 2,98;  
Str. verticali: mista in muratura e c.l.s. armato;  
Solai: in latero-cemento;  
Copertura: a tetto;  
Manto di copertura: tegole in laterizio;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: in ceramica smaltata di varie dimensioni e forme ed in parquet in legno in alcuni vani al 1° piano;  
Infissi esterni ed interni: portone in legno al P.T. e portone blindato al 1° piano; bussole in legno tamburato; persiane alla romana in legno; finestre parte in alluminio con vetrocamera e parte in legno con vetri semidoppi e grate in ferro al P.T. e 1° piano in alcuni vani;  
Volte: ----  
Scale: ----  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico si ritiene del tipo sfilabile, idrico e termico completi sottotraccia non a norma, caldaia a gas produzione acqua calda, elementi radianti in alluminio, impianto telefonico. Si precisa altresì che l'immobile non è fornito dall'acquedotto comunale in quanto la zona ne è sprovvista e pertanto l'acqua viene adotta tramite pozzo;  
Terreno esclusivo: giardino  
Posto auto: ----  
Soffitta, cantina o simili: ----  
Dotazioni condominiali: viale comune  
Altro: le finiture risultano datate, di tipo economico e con scarsa manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1988 al 29/12/2004	**** Omissis ****	Divisione e successivi atti di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo COPPI	20/05/1988	99966	--



7



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	17/06/1988	22119	14058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 19/08/2005		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		---	29/12/2004	82	451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	01/09/2008	53737	32689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 19/08/2005		Rettifica dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		---	06/07/2005	75	475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	21/10/2010	-	35227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 19/08/2005		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fulvio Lepore di Roma	19/08/2005	4585	627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	26/08/2005	35197	58956

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2004 al 19/08/2005	**** Omissis ****	<b>Integrazione dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		---	01/04/2010	270	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	09/05/2011		14436
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/08/2005 al 03/02/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Fulvio Lepore di Roma	19/08/2005	4585	627
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entr. Uff. Prov. di Roma Territorio Roma 2	26/08/2005	58955	35196
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Roma 2 il 26/08/2005  
Reg. gen. 58957 - Reg. part. 16617  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00  
Spese: € 240.000,00  
Percentuale interessi: 3,904 %  
Rogante: LEPORE Fulvio notaio  
Data: 19/08/2005  
N° repertorio: 4586  
N° raccolta: 628



#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma 2 il 30/03/2010  
Reg. gen. 19454 - Reg. part. 11586  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Roma 2 il 09/08/2017  
Reg. gen. 39455 - Reg. part. 27363  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Annotazioni a trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 04/06/2008  
Reg. gen. 35887 - Reg. part. 7363  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'abitazione in oggetto, allo stato è saturo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

A seguito di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Ardea - prot. 60193 - del 22/11/2018, il sottoscritto ha trovato una serie di pratiche di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94 in testa ai nominativi di [REDACTED] e [REDACTED] originari proprietari dell'edificio e richiedenti il condono. Alla fine delle ricerche è emerso che l'abitazione tra il piano terra ed il 1° piano è stata legittimata con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (P.S. n. 7967 [REDACTED]) e L. 724/94 (P.S. n. 2009 [REDACTED]).

L'ufficio non ha trovato le predette pratiche di sanatoria "concatenate" altresì con la pratica edilizia n. 264/93 in testa a [REDACTED] per la quale il dirigente ha rilasciato un certificato di irreperibilità di pratica edilizia prot. 67871 del 22/11/2018. Pertanto il sottoscritto non ha potuto visionare il grafico di rilievo ed il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6849 del 07/03/2005, ma considerando che a seguito degli abusi commessi dall'esecutato [REDACTED] ed accertati con sopralluoghi effettuati in data 06/05/2014 e 21/05/2014, il Comune di Ardea ha emesso Ingiunzione di demolizione D.R.G. 299 del 25/09/2015 (Prat. Ab. Ed. n. 1423/2015). In detta Ingiunzione di demolizione è riportato testualmente: "il [REDACTED] nato a [REDACTED] e res.te in Ardea Via Laurentina n. 120, foglio 41, part. 57 sub. 502 e 503, si è reso responsabile delle opere edilizie realizzate in Via Laurentina n. 120:

-modifiche ad un fabbricato per civile abitazione realizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6848 del 07/03/2005 per un appartamento su due livelli (piano terra, piano secondo, soffitta). Si riscontra la suddivisione del fabbricato in tre unità immobiliari abitative nelle quali sono state eseguite le seguenti opere prive di legittimo titolo;

-realizzazione di una tamponatura della scala ed apertura di una porta sul pianerottolo di accesso al piano primo rialzato;

-diversa distribuzione interna: il locale cucina al posto del vano camera, eliminazione di tramezzo di collegamento tra locale cucina ed il soggiorno mediante la creazione di un arco con muro basso;

-apertura di una finestra nella cucina prospiciente il balcone;

-ampliamento del balcone di circa mq. 7,50, rispettiva scala in ferro lunga ml. 7,60 larga m. 1,20 per l'accesso al piano primo.

Detti abusi sono stati commessi in zona soggetta al vincolo archeologico di cui all'art. 13, c. 3, della L.R. 24/98 e vincolo paesaggistico di cui al D. L.vo n. 42/2004.

A seguito dell'emissione della Ingiunzione di demolizione di cui sopra, ed non essendo stata la stessa impugnata in via giurisdizionale, gli abusi accertati non possono essere legittimati ai sensi degli art. 36 a seguire del D.P.R. 380/01.

Ai fini della legittimità edilizia dell'abitazione il sottoscritto prende a riferimento l'ingiunzione di demolizione dove è riportato il titolo di legittimazione in sanatoria (P.d.C. in sanatoria n. 6849 del 07/03/2005) dell'edificio nel quale ricade l'abitazione oggetto di esecuzione, nonché gli abusi riscontrati che dovranno essere oggetto di riduzione in pristino in quanto non sanabili.

### 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.



L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non può essere predisposto dal sottoscritto in quanto il libretto di installazione della caldaia è irreperibile e non è stato mai eseguito il controllo dei fumi (ciò è stato dichiarato dall'esecutato).



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, prendendo a riferimento il B.I.R. (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma) - secondo semestre 2018, in detto Listino le abitazioni di I<sup>a</sup> fascia vengono valutate € 1.300,00 al mq. e le abitazioni di II<sup>a</sup> fascia vengono valutate € 900,00 al mq.

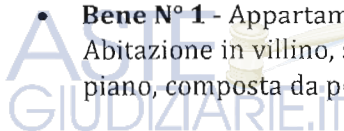
Nello specifico il sottoscritto sulla base dello stato manutentivo e conservativo dell'immobile attribuisce un valore di € 750,00 al mq. Inoltre il sottoscritto determina in € 15.000,00 il costo per la riduzione in pristino delle opere edilizie abusive come avanti descritti nella ingiunzione di demolizione emessa dal Comune di Ardea, ivi compreso i costi tecnici e amministrativi.

Pertanto tenuto conto della ulteriore correzione di stima per i costi di riduzione in pristino delle opere abusive si determina un valore definitivo di € 700,00 al mq.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina n. 120  
Abitazione in villino, sita in Ardea Via Laurentina n. 120, sviluppatasi tra piano terra e primo piano, composta da portico, ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno,



camera e terrazzo al piano terra; mentre il piano 1° è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni con terrazzo; detto primo piano ha accesso sia dall'interno che da una scala esterna. Si rappresenta che l'unità immobiliare ha corte esclusiva graficizzata sulla planimetria catastale avente una superficie di circa mq. 370. La predetta abitazione, con corte esclusiva è distinta al catasto fabbricati al foglio 41, particella 57 sub. 502, quota proprietà 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 57, Sub. 502, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 255.304,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Laurentina n. 120	364,72 mq	700,00 €/mq	€ 255.304,00	100,00	€ 255.304,00
				Valore di stima:	€ 255.304,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ci sono riserve e particolarità da segnalare e precisamente:

- Esiste un atto d'intervento da parte della [redacted] con sede legale in Avezzano - Via Marconi n. 79/D -, C.F. e P.IVA: 01679000669, per € 10.084,61 oltre interessi e spese.

- Il sottoscritto ribadisce che non ha potuto visionare il grafico di rilievo allegato al Permesso di Costruire n. 6849 del 07/03/2005 e pertanto non ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con quanto legittimato, perché la documentazione irreperibile.

L'esistenza del P.d.C. in Sanatoria e le difformità da quanto assentito, si evince dalla ingiunzione di demolizione n. 299 del 25/09/2015 emessa dal dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ardea previ accertamenti sui luoghi del 06 e 21 maggio 2014.



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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Velletri, li 12/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Felici Luciano



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - visura catastale e planimetria
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Certificazione di irreperibilità P.E. Comune di Ardea
- ✓ Altri allegati - Ingiunzione alla demolizione del Comune di Ardea
- ✓ Altri allegati - Copia perizia privacy
- ✓ Altri allegati - n. 2 Tavole di grafico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Laurentina n. 120  
Abitazione in villino, sita in Ardea Via Laurentina n. 120, sviluppatasi tra piano terra e primo piano, composta da portico, ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e terrazzo al piano terra; mentre il piano 1° è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni con terrazzo; detto primo piano ha accesso sia dall'interno che da una scala esterna. Si rappresenta che l'unità immobiliare ha corte esclusiva graficizzata sulla planimetria catastale avente una superficie di circa mq. 370 circa. La predetta abitazione, con corte esclusiva è distinta al catasto fabbricati al foglio 41, particella 57 sub. 502, quota proprietà 1/1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'abitazione in oggetto, allo stato è saturo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, l'immobile è interessato da abusi edilizi, oggetto di Ingiunzione di Demolizione alla quale non si è ottemperato, e non sanabili. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 630/2017 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Laurentina n. 120		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 57, Sub. 502, Categoria A7	<b>Superficie</b>	364,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di villino oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarse con tutti gli impianti tecnologici non a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino, sita in Ardea Via Laurentina n. 120, sviluppatasi tra piano terra e primo piano, composta da portico, ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e terrazzo al piano terra; mentre il piano 1° è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni con terrazzo; detto primo piano ha accesso sia dall'interno che da una scala esterna. Si rappresenta che l'unità immobiliare ha corte esclusiva graficizzata sulla planimetria catastale avente una superficie di circa mq. 370 circa. La predetta abitazione, con corte esclusiva è distinta al catasto fabbricati al foglio 41, particella 57 sub. 502, quota proprietà 1/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Roma 2 il 26/08/2005  
Reg. gen. 58957 - Reg. part. 16617  
Quota: 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 240.000,00  
Spese: € 240.000,00  
Percentuale interessi: 3,904 %  
Rogante: LEPORE Fulvio notaio  
Data: 19/08/2005  
N° repertorio: 4586  
N° raccolta: 628

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Roma 2 il 30/03/2010  
Reg. gen. 19454 - Reg. part. 11586  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Roma 2 il 09/08/2017  
Reg. gen. 39455 - Reg. part. 27363  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



*[Handwritten signature]*