

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

**PROC. 54/2012**

**RINVIO 24/05/2016**

SEZIONE E.I.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2012 del R.G.E.

promossa da

**TREVI FINANCE 3 SRL**

Codice fiscale: 03527590263

VIA ALFIERI

31015 - CONEGLIANO VENETO (TV)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

All'udienza del 17/02/2016, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 15 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 19 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano 1°
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano 2°
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), piano 3°

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 15 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 19 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 1°

**BENE N° 6** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 2°

**BENE N° 7** - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 3°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 15 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 19 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 1°

**BENE N° 6** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 2°

**BENE N° 7** - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 3°

---

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 15 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	1		A2	2	2,5	35	264,68	T	

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 19 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	2		A2	2	2,5	45	264,68	T	

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	3		A2	2	433	73	423,49	T	

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	4		A2	2	3,5	72	370,56	T	part. 1364



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	502		A2	2	7,5	136	794,05	1	

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	6		A2	2	7,5	151	794,05	2	

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA CONVOLVOLI, 17 (GIA' VIA SANT'ANTONIO SNC), PIANO 3°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1365	7		C2	3	46	61	147,29	3	

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 20/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -**

**RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

**1 – Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 24/01/2012, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 02/03/2012 al Reg. Gen. n. 10246 e Reg. Part. n. 7107* (Vedere copia Allegato 'B') la *TREVI FINANCE 3 S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV srl)* richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dell'immobile ubicato nel Comune di *ARDEA (RM)* e precisamente:

***Sulla Intera Proprietà degli immobili siti in Ardea via Sant'Antonio censiti in N.C.E.U. al foglio 49 part. 1365 sub. 1-2-3-4-5-6-7.***

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 17/02/2016 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** " *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

**QUESITO N. 2** " *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".*

**QUESITO N. 3** " *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".*

**QUESITO N. 4** " *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per*

*l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate".*

**QUESITO N. 5** *"Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".*

**QUESITO N. 6** *"Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".*

**QUESITO N. 7** *"Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".*

**QUESITO N. 8** *"Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".*

**QUESITO N. 9** *"Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

**QUESITO N. 10** *"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".*

**QUESITO N. 11** *"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".*

**QUESITO N. 12** *"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e*



come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

**QUESITO N. 13** "Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica”.

**QUESITO N. 14** "Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.

**QUESITO N. 15** "Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”.

**QUESITO N. 16** "Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)”.

**QUESITO N. 17** "Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.

**QUESITO N. 18** "Allegare attestato di prestazione energetica (APE), ove esistente, o provvedere alla redazione dello stesso, anche con l'ausilio di altro professionista abilitato, solo nell'ipotesi dell'esistenza del libretto d'impianto e dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge”.

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutata per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, il giorno **10 marzo 2016** mi sono recato in Ardea alla Via dei Convolvoli n. 15-17-19. si sono presentati i Sig.ri



i quali mi hanno acconsentito di eseguire il rilevamento planimetrico e fotografico di tutti gli immobili (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C').

### **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1** "verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)."

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'D').

**Dalla consultazione dell'atto di pignoramento ho constatato che non è stata inserita la particella 1363 di are 35 Ca 05 (dove insiste l'edificio esecutato part. 1365) e da dove si accede con passaggio pedonale che carrabile.**

**Inoltre non è stata riportata la servitù di passaggio che esiste lungo tutto il confine nord-est delle particelle 1363 - 1155 - 1388 della larghezza di mt. 3.00 partente dalla strada Via Sant'Antonio attraversando le particelle interessate fino a raggiungere la particella esecutata e quella del confinante part. 961 (la linea rossa risulta essere il limite della strada accesso)** (Vedere Allegato 'E').

**3.2** "Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)."

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicate nel Comune di ARDEA e precisamente:

**1) Quota intera appartamento ubicato in Loc.tà Banditella alla Via dei Convolvoli n. 15 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra** composto da Ingresso-Cucina, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 27,06, il tutto confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia, appartamento sub. 3, vano scala. salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') part. 1365 sub. 1 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita € 264,68 (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'G') intestato catastalmente a



**DESCRIZIONE SINTETICA DELL' IMMOBILE PART. 1365 SUB. 1**

<b>Comune</b>	<b>ARDEA</b>		<b>Località</b>			
<b>Via dei Convolvoli n. 15 (già Via Sant'Antonio) P.T.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>R.D.</b>
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>264,68</b>

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h= 2,55

- Superficie appartamento netta mq. 27,06

- Superficie raggugiata: mq. 27,06

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 1 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5  
Rendita € 264,68

**Confinanti:** Con distacco Via Convolvoli, area cortilizia, appartamento sub. 3, vano scala, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 15 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Ingresso-Cucina, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 27,06.

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Ingresso-Cucina	9,36	1,00	9,36
Camera	12,40	1,00	12,40
Bagno	5,30	1,00	5,30
<b>TOTALE</b>	<b>27,06</b>		<b>27,06</b>

2) Quota intera appartamento ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 19 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno con Angolo Cottura, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 38,47, il tutto confina con area cortilizia per tre lati, appartamento sub. 4, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') part. 1365 sub. 2 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita € 264,68



(Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'H') intestato catastalmente a

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 2**

<b>Comune</b>	<b>ARDEA</b>		<b>Località</b>			
<b>Via dei Convolvoli n. 19 (già Via Sant'Antonio) P.T.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>R.D.</b>
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>2</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>264,68</b>

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h= 2,55

- Superficie appartamento netta mq. 38,47

- Superficie ragguagliata: mq. 38,47

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 2 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5  
Rendita € 264,68

**Confinanti:** Con area cortilizia per tre lati, appartamento sub. 4, salvo altri

**Descrizione lotto:** Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 19 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da pranzo-soggiorno con Angolo Cottura, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 38,47.

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Pranzo-Soggiorno Angolo Cottura	20,17	1,00	20,17
Camera	14,00	1,00	14,00
Bagno	4,30	1,00	4,30
<b>TOTALE</b>	<b>38,47</b>		<b>38,47</b>

3) Quota intera appartamento ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno e balcone, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 56,50, il tutto confina con appartamento sub. 1, area cortilizia per due lati, appartamento sub. 4, vano scala,

salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') part. 1365 sub. 3 Cat A/2 Classe 2 Vani 4,0 Rendita € 423,49 (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'I') intestato catastalmente a

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 3**

Comune		ARDEA		Località		
Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) P.T.						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
49	1365	3	A/2	2	4,0	423,49

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h= 2,80

- Superficie appartamento netta mq. 56,50

- Superficie ragguagliata: mq. 64,06

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 3 Cat A/2 Classe 2 Vani 4,0 Rendita € 423,49

**Confinanti:** Con appartamento sub. 1, area cortilizia per due lati, appartamento sub. 4, vano scala, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno, camera, cucina, bagno e disimpegno e balcone, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 56,50.

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERRA</b>			
Pranzo-Soggiorno	19,50	1,00	19,50
Camera	13,80	1,00	13,80
Cucina	12,76	1,00	12,76
Disimpegno	3,30	1,00	3,30
Bagno	7,14	1,00	7,14
Balcone	25,20	0,30	7,56
<b>TOTALE</b>	<b>81,70</b>		<b>64,06</b>

4) *Quota intera appartamento ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra* composto da Ingresso, Pranzo-soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e balcone, con annesso locale distaccato destinato a magazzino, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di **mq. 61,60**, il tutto confina con appartamento sub. 3, area cortilizia, appartamento sub. 2, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') **part. 1364 graffata con part. 1365 sub. 4 Cat A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita € 370,56** (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'L') intestato catastalmente

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 4 E PART. 1364**

Comune	ARDEA		Località			
<i>Via dei Convolvoli (già Via Santantonio) n. 17 P.T.</i>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
49	1365	4	A/2	2	3,5	370,56
	1364					

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h= 2,80; Rip. h= 2,60
- Superficie appartamento netta mq. 61,60
- Superficie magazzino mq. 6,72
- Superficie ragguagliata: mq. 67,31

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 4 e part. 1364 Cat A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita € 370,56

**Confinanti:** Con appartamento sub. 3, area cortilizia, appartamento sub. 2, vano scala, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno, camera, cucina, bagno e disimpegno e balcone, con annesso locale distaccato destinato a magazzino, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 61,60, magazzino mq.6,72

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 4 E PART. 1364**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Pranzo-Soggiorno ed Angolo Cott.</i>	17,12	1,00	17,12
<i>Camera</i>	20,64	1,00	20,64
<i>Camera</i>	10,20	1,00	10,20
<i>Ingresso</i>	7,04	1,00	7,04
<i>Bagno</i>	6,60	1,00	6,60
<i>Balcone</i>	7,84	0,30	2,35
<i>Ripostiglio</i>	6,72	0,50	3,36
<b>TOTALE</b>	<b>76,16</b>		<b>67,31</b>

5) **Quota intera appartamento ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Primo** composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di **mq. 91,57**, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') **part. 1365 sub. 5 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita € 794,05** (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'M') intestato

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 5**

<i>Comune</i>	<i>ARDEA</i>		<i>Località</i>				
<b>Via dei Convolvoli (già Via Santantonio) n. 17 P. PRIMO</b>							
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>R.D.</i>	
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>7,5</b>	<b>794,05</b>	

- Altezza utile interna appartamento: Piano SI e Terra h= 2,70

- Superficie appartamento netta mq. 91,57

- Superficie ragguagliata: mq. 101,92

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 5 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita € 794,05

**Confinanti:** Con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri.

*Descrizione lotto: Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Primo composto da Pranzo-Soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57*

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 5 E PART. 1364**

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERRA</b>			
Pranzo-Soggiorno	28,55	1,00	28,55
Camera	14,72	1,00	14,72
Camera	13,34	1,00	13,34
Camera	19,50	1,00	19,50
Disimpegno	8,32	1,00	8,32
Bagno	7,14	1,00	7,14
Balconi e terrazzo	34,50	0,30	10,35
<b>TOTALE</b>	<b>126,07</b>		<b>101,92</b>

6) *Quota intera appartamento ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Secondo* composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, ed annessa cantina al piano seminterrato composta da locale con vano bagno la superficie netta dell'appartamento risulta essere di **mq. 91,57, mq. 49,00** la cantinaa, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') part. 1365 sub. 6 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita € 794,05 (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'N')

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 5**

Comune	ARDEA			Località			
<b>Via dei Convolvoli (già Via Santantonio) n. 17 P. SECONDO</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.	
49	1365	6	A/2	2	7,5	794,05	

- Altezza utile interna appartamento: Piano Secondo h= 2,70

- Superficie appartamento netta mq. 91,57

- Superficie netta Cantina mq. 49,00

- Superficie ragguagliata: mq. 135,34

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA f. 49 part. 1365 sub. 6 Cat A/2 C. 2 Vani 7,5 R. € 794,05

**Confinanti:** Con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Secondo composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi, terrazzo ed annessa cantina al piano seminterrato composta da locale con vano bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57 e la cantina mq. 49,00

**CALCOLO SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO PART. 1365 SUB. 6 E PART. 1364**

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERRA</b>			
Pranzo-Soggiorno	28,55	1,00	28,55
Camera	14,72	1,00	14,72
Camera	13,34	1,00	13,34
Camera	19,50	1,00	19,50
Disimpegno	8,32	1,00	8,32
Bagno	7,14	1,00	7,14
Balconi e terrazzo	64,22	0,30	19,27
Cantina	49,00	0,50	24,50
<b>TOTALE</b>	<b>204,79</b>		<b>135,34</b>

7) Quota intera locale deposito ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 13 (già Via Sant'Antonio) Piano Terzo composto da due locali della superficie di mq. 38,00, mq. 120,00 il terrazzo, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su tre lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') part. 1365 sub. 7 Cat C/2 Classe 3 Mq. 46 Rendita € 147,29 (Vedere visure e planimetria catastali Allegato 'N') intestato

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE PART. 1365 SUB. 5**

Comune	ARDEA		Località				
Via dei Convolvoli (già Via Santantonio) n. 17 P. SECONDO							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	mq.	R.D.	
49	1365	7	C72	3	46,0	147,29	



- Altezza utile interna appartamento: Piano Terzo h= 2,40

- Superficie locale netta mq. 38,00

- Superficie terrazzo: mq. 120,00

Proprietà:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali: Comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 7 Cat C/2 Classe 3 Mq. 46  
Rendita € 147,29

Confinanti: Con distacco via Convolvoli, area cortilizia su tre lati, vano scala, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera cantina ubicata in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 13 (già Via Sant'Antonio) Piano Terzo composto da due locali della superficie di mq. 38, mq. 120,00 il terrazzo.

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale.

Come riportato in risposta al quesito 3.1, nel pignoramento non è stata inserita la particella 1363 di are 35 Ca 05 (dove sorge l'edificio esecutato part. 1365). Non è stata riportata la servitù di passaggio che esiste lungo tutto il confine nord-est attraversando tutte le particelle, 1363 - 1155 - 1388 della larghezza di mt. 3,00 partente dalla strada Via Sant'Antonio fino a raggiungere la particella interclusa part. 961 (dallo stralcio Allegato 'E' il limite strada, ora via Convolvoli, è riportata con colore rosso).

3.4 - "Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate".

Non è necessario eseguire variazione catastale, gli immobili attuali corrispondono alle planimetrie catastali.



3.5 - "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di ARDEA in zona "**C sottozona C4**" (Vedere Norme Tecniche Allegato 'O'). Gli esecutati acquistarono, come dalla certificazione notarile, il terreno con atto Notaio Enzo Riccardi D'Adamo di Ardea in data 05/10/1982 rep. 142 il terreno dove sorge l'edificio, edificando abusivamente l'edificio in oggetto

Successivamente tutta l'area dove oggi sorge l'edificio è interessata da Piano Particolareggiato (Vedere stralcio planimetria Allegato 'P') adottato dal Comune di Ardea ma in fase di approvazione da parte della Regione Lazio, questa è stata inserita in **ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE con indice di fabbricabilità 0,52 mc/mq.**

3.6 - "Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato senza autorizzazione ma non potrà essere condonato secondo l'art. 40 legge 47/85. Per legalizzare l'edificio occorre chiedere il consenso con il "**PERMESSO DI COSTRUIRE**" in quanto l'edificio risultava già prima dell'entrata in vigore del P.R.G., **PERTANTO occorre versare preventivamente un'oblazione forfettaria, successivamente, alla richiesta del Permesso di Costruire, dovrà essere versata una tassa per le opere di Urbanizzazione ed un'altra Comunale per i Costi di Costruzione, successivamente potrà essere ritirata la Concessione per la regolarizzazione dell'edificio.**

Descrivo sommariamente la tipologia del fabbricato da quanto si rileva dalle fotografie questo dovrà essere completato.

#### TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Struttura perimetrale** : **Muratura e Cemento**
- **Copertura** : **Tezzazzo**
- **Pareti interne ed esterne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Legno**

**- Impianto elettrico : Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione**

3.7 - "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Lo scrivente ritiene che il complesso immobiliare oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in più lotti, con la seguente descrizione:

#### **Lotto Uno**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 15 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Ingresso-Cucina, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 27,06, il tutto confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia, appartamento sub. 3, vano scala. salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 1 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita €264,68.*

#### **Lotto Due**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 19 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno con Angolo Cottura, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 38,47, il tutto confina con area cortilizia per tre lati, appartamento sub. 4, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 2 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita €264,68.*

#### **Lotto Tre**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno e balcone, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 56,50, il tutto confina con appartamento sub. 1, area cortilizia per due lati, appartamento sub. 4, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 3 Cat A/2 Classe 2 Vani 4,0 Rendita €423,49.*

### *Lotto Quattro*

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Ingresso, Pranzo-soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e balcone, con annesso locale distaccato destinato a magazzino, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 61,60, il tutto confina con appartamento sub. 3, area cortilizia, appartamento sub. 2, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1364 graffata con part. 1365 sub. 4 Cat A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita €370,56.*

### *Lotto Cinque*

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Primo composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 5 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita €794,05.*

### *Lotto Sei*

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Seminterrato, Piano Secondo e Piano Terzo composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo al piano secondo, ed annessa cantina al piano seminterrato composta da locale con vano bagno, e locale deposito al piano Terzo la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57, mq. 49,00 la cantina e mq. 38,00 il Locale deposito al Piano Terzo, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 6 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita €794,05 (Appartamento e Cantina) e part. 1365 sub. 7 Cat C/2 Classe 3 Mq. 46 Rendita €147,29 (Locale Deposito P. 3).*

**3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,**

*procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in*

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".

**L'immobile risulta pignorato nella quota INTERA.**

**3.9** - "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del

registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili risultano **LIBERI** quelli censiti con il **Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4** mentre gli immobili censiti ai **Sub. 5 OCCUPATO DA ed il Sub. 6 da**

**3.10** - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito.

**3.11** - "indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Gli immobili risultano **LIBERI I SUB. 1-2-3-4 ED IL SUB. 5 OCCUPATO DA PETRELLA FABIANO ED IL SUB. 6 DA PETRELLA TERESA (FIGLI DEGLI ESECUTATI)**

**3.12** - "Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa

coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FOTO AEREA DEELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Edificio**



**FOTO ESTERNE DELL'EDIFICIO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





GIUDIZIARIE.IT



**FOTO INGRESSO ALLE SCALE N.C. 17**



**FOTO VANO SCALE**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT







**FOTO IMMOBILE SUB. 1**





**IMMOBILE SUB. 2**



**IMMOBILE SUB. 3 - 4**







**LOCALE CANTINA ANNESSA AL SUB. 4**





**IMMOBILE SUB. 6**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT







Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ARDEA Località Banditella**.

Da quanto si può rilevare dalle fotografie allegate tutto il Complesso necessita delle opere di finitura sia interne che esterne.

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di ARDEA, tenuto conto della struttura delle condizioni, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARDEA, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

Pertanto con le risultanze sopra esposte si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'Q'**) di € **1.250,00** al mq./ragguagliato, come riferito alcuni immobili necessitano opere di completamento e di manutenzione, pertanto dal valore sopra riportato ho detratto **la percentuale del 10% per finiture**





esterne e scale, ulteriore 5% per piccole opere di completamento interni, detrazione del 20% per opere di completamento e manutenzione interne totale. Pertanto il prezzo risulta essere:

1) Per il Lotto Uno €1.250,00 x 0,90 x 0,80 = €900,00 al mq./ragguagliato;

2) Per il Lotto Due €1.250,00 x 0,80 = €1.000,00 al mq./ragguagliato;

3) Per i Lotti Tre, Quattro, Cinque e Sei €1.250,00 x 0,90 x 0,95 = €1.068,75 al mq./ragguagliato

#### LOTTO UNO

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	27,06	€ 900,00	€ 24.354,00	1	€ 24.500,00

#### LOTTO DUE

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	38,47	€ 1.000,00	€ 38.470,00	1	€ 38.500,00

#### LOTTO TRE

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	64,06	€ 1.068,75	€ 68.464,13	1	€ 68.500,00

#### LOTTO QUATTRO

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	67,31	€ 1.068,75	€ 71.937,56	1	€ 72.000,00

#### LOTTO CINQUE

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	101,92	€ 1.068,75	€ 108.927,00	1	€ 109.000,00

#### LOTTO SEI

#### APPARTAMENTO

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	135,34	€ 1.068,75	€ 144.644,63	1	€ 144.600,00

## CANTINA

*Superficie mq. 46,00 x 0,5 = mq. 23,00 (Superficie Convenzionale)*

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 23,00	€ 1.068,75	€ 24.581,25	1	€ 24.600,00

*Il terreno circostante all'edificio risulta di pertinenza dell'edificio e comune a tutti gli immobili il suo valore è stato considerato nel prezzo a mq/ragguagliato di ogni immobile eseguito.*

Occorre calcolare l'importo per ottenere la regolarizzazione dell'edificio, si determina il volume dell'edificio utilizzando le planimetrie catastali che risultano in banca dati facendo risultare una cubatura approssimativa, lo scrivente ha aumentato tale risultato del 10%.

1) Superficie T mq. 35,00 x h 2,85 mc. 99,75

2) Superficie T mq. 45,00 x h 2,85 mc. 128,25

3) Superficie T mq. 73,00 x h 3,10 mc. 226,30

4) Superficie T mq. 72,00 x h 3,10 mc. 223,20

5) Superficie I mq. 136,00 x h 3,00 mc. 408,00

6) Superficie 2 mq. 151,00 x h 3,00 mc. 453,00

7) Superficie 3 mq. 46,00 x h 2,40 mc. 110,40

*Totale mc. 1.648,90 x 1,05 = mc. 1.731,00 Arrotondato a mc.. 1.700,00 (mc Millesettecento-virgola 00).*

Dall'incontro che il sottoscritto ha avuto con un tecnico del Comune di Ardea, responsabile del procedimento, mi ha riferito che approssimativamente i costi per la regolarizzazione dell'edificio risultano essere: € 20.000,00 (Costo Oblazione Forfettaria), € 25,00 per le opere di Urbanizzazione, mentre per i costi di costruzione si applica la percentuale del 6% sul costo di costruzione che il prezzo a mc risulta essere circa il 25% del prezzo di mercato di superficie residenziale del luogo, pertanto si giunge ad un prezzo di € 300,00/mq., l'edificio avendo una cubatura di mc. 1.700,00 il costo di costruzione risulta essere pari a mc. 1.700 x € 300,00 = € 510.000,00 x 6% = € 30.600,00 (Costi di Costruzione).

*Pertanto il Costo totale risulta essere:*

A) Oblazione forfettaria	€	20.000,00
B) Opere di Urbanizzazione mc. 1.700 x €25,00	€	42.500,00
C) Costi di Costruzione	€	30.600,00
D) Costi Professionali €510.000,00 x 8%	€	<u>40.800,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>133.900,00</b>

Per poter determinare il costo che viene assegnato ad ogni unità immobiliare lo scrivente ha determinato dei valori millesimali che appartengono ad ogni singola unità calcolandola dalla superficie e destinazione che ognuno ha di pertinenza.

La somma delle superfici ragguagliata del complesso risulta essere di mq. 535,00 che rapportandolo a millesimo il coefficiente correttivo risulta essere 1,8692.

Sub. 1 mq. 35,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	65,42
Sub. 2 mq. 45,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	84,11
Sub. 3 mq. 73,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	136,45
Sub. 4 mq. 72,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	134,58
Sub. 5 mq. 136,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	254,21
Sub. 6 mq. 151,00 x Coeff. 1,8692	Mill.	282,24
Sub. 7 mq. 46,00 x 0,50 Coeff. 1,8692	Mill.	42,99
<b>TOTALE</b>	<b>Mill.</b>	<b>1.000,00</b>

La quota delle spese spettante ad ogni singola unità risulta:

Sub. 1 mq. 65,42 x 133,900	Mill.	8.759,74 arrotondato ad € 9.000,00
Sub. 2 mq. 84,11 x 133,900	Mill.	11.262,33 arrotondato ad €11.000,00
Sub. 3 mq. 136,45 x 133,900	Mill.	18.270,65 arrotondato ad €18.000,00
Sub. 4 mq. 134,58 x 133,900	Mill.	18.020,26 arrotondato ad €18.000,00
Sub. 5 mq. 254,21 x 133,900	Mill.	34.038,72 arrotondato ad €34.000,00

Sub. 6 mq. 282,24 x 133,900

Mill. 37.791,94 arrotondato ad €38.000,00

Sub. 7 mq. 42,99 x 133,900

Mill. 5.756,36 arrotondato ad € 6.000,00

Dalle risultanze sopra determinate si giunge al valore che verrà posto all'asta di ogni singolo immobile esecutato.

**LOTTO UNO** € 24.500,00 - € 9.000,00 = € 15.500,00

**LOTTO DUE** € 38.500,00 - €11.000,00 = € 27.500,00

**LOTTO TRE** € 68.500,00 - €18.000,00 = € 50.500,00

**LOTTO QUATTRO** € 72.000,00 - €18.000,00 = € 53.000,00

**LOTTO CINQUE** € 109.000,00 - €34.000,00 = € 73.000,00

**LOTTO SEI** € 144.600,00 - €38.000,00- €6.000,00 = €100.600,00

**3.13** "Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) formando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica".

Il sottoscritto ha risposto alla presente relazione su tutti gli argomenti dettati, predisponendo copie della C.T. sia cartacea (2 copie) che informatica (2 copie).

**3.14** "Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato".

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare sia per posta ordinaria che per E-Mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta

essere il **24 maggio 2016** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'S').

**3.15** "Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico".

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **24 maggio 2016**.

**3.16** "Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)".

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della Consulenza di stima.

**3.17** "Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita".

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e le planimetrie catastali.

**3.18** "Allegare attestato di prestazione energetica (APE), ove esistente, o provvedere alla redazione dello stesso, anche con l'ausilio di altro professionista abilitato, solo nell'ipotesi dell'esistenza del libretto d'impianto e dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge".

**Tutti gli immobili risultano sprovvisti di libretto d'impianto per cui non è stato possibile elaborare l'attestato APE in quanto non sono in possesso di libretto di centrale.**

#### **LOTTO UNO**

<b>Comune</b>	<b>ARDEA</b>
<b>Località</b>	<b>Banditella</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 15</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia, vano Scala, appartamento sub. 3, salvo altri.</b>

<i>Foglio</i>	<i>49</i>
<i>Particella</i>	<i>1365</i>
<i>Subalterno</i>	<i>1</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>2</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 2,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 264,68</i>

**LOTTO DUE**

<i>Comune</i>	<i>ARDEA</i>
<i>Località</i>	<i>Banditella</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 19</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con area cortilizia per tre lati, appartamento sub. 4, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>49</i>
<i>Particella</i>	<i>1365</i>
<i>Subalterno</i>	<i>2</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>2</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 2,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 264,68</i>

**LOTTO TRE**

<i>Comune</i>	<i>ARDEA</i>
<i>Località</i>	<i>Banditella</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 17</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con appartamento sub. 1, area cortilizia per due lati, appartamento sub. 4, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>49</i>
<i>Particella</i>	<i>1365</i>

<i>Subalterno</i>	3
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	Vani 4,0
<i>Rendita</i>	€ 423,49

### **LOTTO QUATTRO**

<i>Comune</i>	ARDEA
<i>Località</i>	Banditella
<i>Via e numero civico</i>	Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 17
<i>Piano</i>	Terra
<i>Confini</i>	Confina con appartamento sub. 3, area cortilizia, appartamento Sub. 2, salvo altri.
<i>Foglio</i>	49
<i>Particella</i>	1365 graffata con la part. 1364
<i>Subalterno</i>	4
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	Vani 3,5
<i>Rendita</i>	€ 370,56

### **LOTTO CINQUE**

<i>Comune</i>	ARDEA
<i>Località</i>	Banditella
<i>Via e numero civico</i>	Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 17
<i>Piano</i>	Primo
<i>Confini</i>	Confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri.
<i>Foglio</i>	49
<i>Particella</i>	1365
<i>Subalterno</i>	5
<i>Categoria</i>	A/2

<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	Vani 7,5
<i>Rendita</i>	€ 794,05

### **LOTTO SEI**

<i>Comune</i>	ARDEA
<i>Località</i>	Banditella
<i>Via e numero civico</i>	Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) n. 17
<i>Piano</i>	Seminterrato, Secondo e Terzo
<i>Confini</i>	Confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri.
<i>Foglio</i>	49
<i>Particella</i>	1365
<i>Subalterno</i>	5-6
<i>Categoria</i>	A/2 (appartamento) C/2 (Cantina e magazzino)
<i>Classe</i>	2 (appartamento e Cantina) 3 (locale deposito)
<i>Consistenza</i>	Vani 7,5 (appartamento) mq. 46 (locale deposito)
<i>Rendita</i>	€ 794,05 (appartamento) €147,29 (locale deposito)

Viene allegato **BANDO ASTA** con la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti. (Vedere Allegato 'R').

### **DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a Roma 2 in data 02/03/2012 al n. 10246 Reg. Gen. e n. 7107 reg. Part.. a favore di **TREVI FINANCE 3 S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV S.R.L.)**

### **4 - Conclusioni**

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.L., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIÀ VIA SANT'ANTONIO) N. 15  
PIANO TERRA**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
Promossa da	TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)		
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	15.000,00
Comune di: ARDEA	Prov. RM	Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) 15	Zona: Banditella

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	1	Quota	1/2
Comproprietari	2	Quota	1/2

**Immobile:**

**Pertinenze:**

Appartamento	<b>X</b>	Capannone		Aree scoperte	
Villino isolato		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino					

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
49	1365	1	2,5	A/2	2	264,68

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
49	1365	1	2,5	A/2	2	264,68

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ.	27,06					
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ.	27,06					
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	<b>X</b>	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	<b>X</b>	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>LIBERO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 15 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Ingresso-Cucina, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 27,06, il tutto confina con distacco Via Convolvoli, area cortilizia, vano scala. salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 1 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita € 264,68, occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA €15.000,00**

**Diconsi Euro quindicimila/00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIÀ VIA SANT'ANTONIO) N. 19  
PIANO TERRA**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
<b>Promossa da</b>	TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)		
<b>Nei confronti di</b>			
<b>G.E.</b>	DOTT. R. AUDINO		
<b>Custode Giudiz.</b>		<b>Recapito</b>	
<b>C.T.U</b>	GEOM. MAURIZIO MORONI	<b>Recapito</b>	069391014
<b>LOTTO</b>	<b>DUE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	27.500,00
<b>Comune di:</b>	ARDEA	<b>Prov. RM</b>	<b>Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) 19</b>
			<b>Zona: Banditella</b>

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	1	Quota	1/2
Comproprietari	2	Quota	1/2

**Immobile:**

**Pertinenze:**

Appartamento	<b>X</b>	Capannone		Aree scoperte	
Villino isolato		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino					

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<b>VANI</b>	Categ.	<b>Classe</b>	Rendita
49	1365	2	2,5	A/2	2	264,68

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
49	1365	2	2,5	A/2	2	264,68

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ.	38,47					
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ.	38,47					
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>LIBERO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO DUE**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 19 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno con Angolo Cottura, camera, bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 38,47, il tutto confina con area cortilizia per tre lati, appartamento sub. 4, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 2 Cat A/2 Classe 2 Vani 2,5 Rendita € 264,68 occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 27.500,00**

**Diconsi Euro ventisettemilacinquecento/00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIÀ VIA SANT'ANTONIO) N. 17  
PIANO TERRA**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
<b>Promossa da</b>		TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)	
<b>Nei confronti di</b>			
<b>G.E.</b>		DOTT. R. AUDINO	
<b>Custode Giudiz.</b>		Recapito	
<b>C.T.U</b>		Recapito <b>069391014</b>	
<b>LOTTO</b>	<b>TRE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>50.500,00</b>
<b>Comune di: ARDEA</b>		<b>Prov. RM</b>	<b>Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) 17</b>
		<b>Zona: Banditella</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	1	Quota	1/2
Comproprietari	2	Quota	1/2

**Immobile:**

**Pertinenze:**

Appartamento	<b>X</b>	Capannone		Aree scoperte	
Villino isolato		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino					

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<b>VANI</b>	Categ.	<b>Classe</b>	Rendita
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>3</b>	<b>4,0</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>423,49</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
49	1365	3	4,0	A/2	2	423,49

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie Appartamento	MQ.	56,50					
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ.	64,06					
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	LIBERO			

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### **BANDO DI VENDITA LOTTO TRE**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Pranzo-soggiorno, camera, cucina, bagno e disimpegno, balcone, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 56,50, il tutto confina con appartamento sub. 1, area cortilizia per due lati, appartamento sub. 4, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 3 Cat A/2 Classe 2 Vani 4,0 Rendita € 423,49 occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 50.500,00**

**Diconsi Euro cinquantamilacinquecento/00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIÀ VIA SANT'ANTONIO) N. 17  
PIANO TERRA**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
Promossa da	TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)		
Nei confronti di			
G.E.			
Custode Giudiz.			Recapito
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito
LOTTO	QUATTRO	Prezzo base d'asta	53.000,00
Comune di: ARDEA	Prov. RM	Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) 17	Zona: Banditella

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	1	Quota	1/2
Comproprietari	2	Quota	1/2

**Immobile:**

Appartamento	<b>X</b>
Villino isolato	
Ufficio	
Negoziò	
Magazzino	<b>X</b>

**Pertinenze:**

Capannone		Aree scoperte	
Autorimessa		Autorimessa	
Terreno edificabile		Ripostiglio	
Terreno agricolo		Servitù	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<b>VANI</b>	Categ.	<b>Classe</b>	Rendita
49	1365	4	3,5	A/2	2	370,56
	1364					

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
49	1365	4	3,5	A/2	2	370,56
	1364					



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ.	61,60					
Superficie Magazzino	MQ.	6,72					
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ.	67,31					
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo		
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>LIBERO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Terra composto da Ingresso, Pranzo-soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e balcone, con annesso locale distaccato destinato a magazzino, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 61,60 e lorda mq. 72,00, il tutto confina con appartamento sub. 3, area cortilizia, appartamento sub. 2, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1364 graffata con part. 1365 sub. 4 Cat A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita € 370,56 occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 53.000,00**

**Diconsi Euro cinquantatremila/00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIÀ VIA SANT'ANTONIO) N. 17  
PIANO PRIMO**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
<b>Promossa da</b>		<i>TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)</i>	
<b>Nei confronti di</b>			
<b>G.E.</b>		DOTT. R. AUDINO	
<b>Custode Giudiz.</b>		Recapito	
<b>C.T.U</b>		GEOM. MAURIZIO MORONI	069391014
<b>LOTTO</b>	<b>CINQUE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>73.000,00</b>
<b>Comune di: ARDEA</b>		<b>Prov. RM</b>	<b>Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant'Antonio) 17</b>
		<b>Zona: Banditella</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	1	Quota	1/2
Comproprietari	2	Quota	1/2

**Immobile:**

Appartamento	<b>X</b>
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Capannone		Aree scoperte	
Autorimessa		Autorimessa	
Terreno edificabile		Ripostiglio	
Terreno agricolo		Servitù	
Altro		Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
49	1365	5	7,5	A/2	2	794,05

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
49	1365	5	7,5	A/2	2	794,05



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 91,57						
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ. 101,92						
Anno di costruzione	A. 1983		Anno di manutenzione				
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	<b>X</b>	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	<b>X</b>	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO</b>			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Primo composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57, il tutto confina con appartamento distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 5 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita € 794,05 occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA €73.000,00**

**Diconsì Euro settantatremila/00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA CONVOLVOLI (GIA' VIA SANT'ANTONIO) N. 17  
PIANO SECONDO E TERZO**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2012 R.G.</i>			
<b>Promossa da</b>	<b>TREVI FINANCE S.R.L. (ORA TIBERIUS SPV SRL)</b>		
<b>Nei confronti di</b>			
<b>G.E.</b>	<b>DOTT. R. AUDINO</b>		
<b>Custode Giudiz.</b>		<b>Recapito</b>	
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. MAURIZIO MORONI</b>	<b>Recapito</b>	<b>069391014</b>
<b>LOTTO CINQUE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>100.600,00</b>	
<b>Comune di: ARDEA</b>	<b>Prov. RM</b>	<b>Indirizzo Via Convolvoli (già Via Sant' Antonio) 17</b>	<b>Zona: Banditella</b>

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	<b>1</b>	Quota	<b>1/2</b>
Comproprietari	<b>2</b>	Quota	<b>1/2</b>

**Immobile:**

**Pertinenze:**

Appartamento	<b>X</b>	Capannone		Aree scoperte	
Villino isolato		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino	<b>X</b>				

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>6</b>	<b>7,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>794,05</b>
<b>49</b>	<b>1365</b>	<b>7</b>	<b>46</b>	<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>147,29</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
49	1365	6	7,5	A/2	2	794,05
49	1365	7	46	C/2	3	147,29

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ.	91,57					
Superficie Cantina S1 e locale deposito 3	MQ.	95,00					
Superficie convenzionale dell'appartamento	MQ.	158,34					
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	Inesistente		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO SEI**

*Quota intera appartamento in ARDEA ubicato in Località Banditella alla Via dei Convolvoli n. 17 (già Via Sant'Antonio) Piano Secondo composto da Pranzo-soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno, balconi e terrazzo, ed annessa cantina al piano seminterrato composta da locale con vano bagno, ed annessa cantina al piano Terzo la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 91,57, mq. 49,00 la cantina Piano S1 e mq. 38,00 al Piano Terzo, il tutto confina con distacco via Convolvoli, area cortilizia su due lati, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA foglio 49 part. 1365 sub. 6 Cat A/2 Classe 2 Vani 7,5 Rendita € 794,05 e part. 1365 sub. 7 Cat C/2 Classe 3 Mq. 46 Rendita € 147,29. occorre regolarizzare urbanisticamente l'edificio.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 100.600,00**

**Diconsi Euro centomilaseicento/00**

Velletri 20.05.2016

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)