



SEZIONE ESEC. IMM.RI
Esecuzione RGE n. 242/2024

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 242/24 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

Codice fiscale: 02124090164

Contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	7
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	14
Vincoli od oneri condominiali	19



Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta n. 3, PT	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale Oberdan snc - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 03/09/2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. della procedura in oggetto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, in Ardea (RM), via della Moletta 3, PT
- **Bene N°2** - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), via della Moletta, PT (sub. 19);
- **Bene N°3** - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), via della Moletta, PT (sub.22);

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) – VIA DELLA MOLETTA N. 3

Appartamento situato nel Comune di Ardea (RM), con accesso dal piazzale condominiale, al civico 3 di via della Moletta.

Il piazzale condominiale è accessibile tramite un cancello carrabile da suddetta via, oppure attraverso un passaggio pedonale costeggiato da due muri, situato lateralmente all'ingresso dell'edificio principale, con accesso da un cancelletto.

Il cespite pignorato è porzione di un edificio di maggior consistenza edificato in forza di P.d.C. rilasciato dal Comune di Ardea in data 28/10/2008, ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, prevalentemente pianeggiante, in prossimità dei servizi primari, a circa 5,5 km dal centro di Ardea e 1,2 km dal mare.

L'abitazione posta al piano terra rialzato (PT), distinta con l'interno numero 3 (tre), allo stato risulta così composta: pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, con annessa corte pertinenziale esterna. La corte è posta a quota + 0,50 ml circa rispetto al piazzale condominiale (il dislivello è superato tramite una gradinata), e si suddivide in una parte a giardino e una pavimentata; quest'ultima è rialzata di circa 0,15 ÷ 0,30 ml e corre lungo il perimetro della casa.

L'abitazione è posta sul fronte secondario dell'edificio principale; in particolare, la zona giorno e la camera espongono a nord-ovest e fronteggiano, oltre il piazzale condominiale, un paesaggio aperto caratterizzato da terreno incolto, che offre una vista libera.



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Posto auto scoperto esterno, distinto con l'interno numero 2 (due), situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.

Il posto auto è ubicato al piano terra, all'interno del piazzale condominiale, con pavimentazione in conglomerato bituminoso, delimitato da strisce bianche.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Posto auto scoperto esterno, distinto con l'interno numero 5 (cinque), situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.

Il posto auto è ubicato al piano terra, all'interno del piazzale condominiale, con pavimentazione in conglomerato bituminoso, delimitato in parte da strisce bianche.

In sede di sopralluogo, in corrispondenza del posto auto in oggetto, si è verificato un cedimento della pavimentazione, che risulta parzialmente avvallata e, allo stato attuale, **rende il posto auto inutilizzabile**, come dichiarato anche dall'esecutato nel verbale di sopralluogo. Tali avvallamenti/cedimenti sono stati riscontrati in più punti del piazzale e della via di accesso. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°3).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, in Ardea (RM), Via della Moletta 3, PT
- **Bene N°2** - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), Via della Moletta, PT (sub. 19);
- **Bene N°3** - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), Via della Moletta, PT (sub.22);

COMPETENZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Luana Guercini (Cfr. all. n°1).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Luana Guercini (Cfr. all. n°1).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Luana Guercini (Cfr. all. n°1).



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita per Notaio Oliva di Roma del 06.04.2018 trascritto a Roma 2 il 17.4.2018 al n.12647 formalità (Cfr. all. n°2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

L'appartamento confina, nell'insieme, con l'appartamento distinto in catasto con il sub. 7, piazzale condominiale, vano scala, salvo altri o se variati confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Il posto auto confina con posti auto distinti in catasto con i subb. 18 e 20, piazzale condominiale, salvo altri o se variati confini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Il posto auto confina con posto auto distinto in catasto con il sub. 23 e piazzale condominiale su due lati, salvo altri o se variati confini.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	35,22 mq	42,03 mq	1,00	42,03 mq	Primo
Corte esterna	104,89 mq	108,64 mq	(0,02-0,10)	5,54 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:				47,57 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				47,57 mq	

La superficie della corte esterna è stata determinata in base alla planimetria catastale agli atti del Catasto. La superficie omogeneizzata della corte è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% per la parte di superficie che eccede tale limite.

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI10750/2005. La superficie del posto auto è ragguagliata a quella dell'abitazione principale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				3,75 mq	

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI10750/2005. La superficie del posto auto è ragguagliata a quella dell'abitazione principale.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				3,75 mq	

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito posto dal G.E., non occorre rappresentare la storia catastale del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	53	5517	6		A/2	3	3 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte: 41 m ²	€ 371,85		

In catasto via Della Moletta n. snc, Interno 3, PT, (Cfr. all. n°5-6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportata nell'atto di pignoramento, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto ad eccezione dell'indirizzo: in Catasto "via Della Moletta n. snc", allo stato "via Della Moletta n. 3".

La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi, salvo piccole modifiche riguardanti la posizione del portoncino d'ingresso e della finestra nel pranzo-soggiorno, nonché un tratto dell'area pavimentata esterna, attigua al fronte principale dell'unità abitativa, che risulta leggermente più ampia.

Inoltre nella planimetria catastale non risultano riportate le quote esterne, come verificate in sede di sopralluogo, ovvero che l'abitazione è situata al piano terra rialzato, a circa +0,80 ml rispetto alla



quota del piazzale condominiale.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali del cespite pignorato.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	53	5517	19		C/6	4	13 mq	12 mq	€ 41,63		

In catasto via Della Moletta n. snc, Piano T, (Cfr. all. n°5-6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene. La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie eventuali variazioni catastali del cespite pignorato.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	53	5517	22		C/6	4	12 mq	12 mq	€ 38,42		

In catasto via Della Moletta n. snc, Piano T, (Cfr. all. n°5-6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento, identifica ed è conforme alla



descrizione attuale del bene. La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie eventuali variazioni catastali del cespite pignorato.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava all'interno in generale in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenzia però che nella camera da letto e nel bagno, in alcuni punti, si è rilevata la presenza di umidità/condensa.

All'esterno, l'area di pertinenza è in scarso stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda il muro di recinzione, che presenta umidità a contatto con il terreno con distacco della pittura, e la pavimentazione in blocchi, caratterizzata da dissesti e avvallamenti in diversi punti, che dovrà essere sottoposta a revisione per garantirne una fruizione sicura. Il tutto come da documentazione fotografica allegata, (Cfr. all. n°3).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Il posto auto, ubicato all'interno del piazzale condominiale, si trova in sufficiente stato di conservazione. Al contrario, il piazzale condominiale e la via di accesso sono in pessimo stato di conservazione a causa degli avvallamenti riscontrati, che verranno esplicitati nel paragrafo successivo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

In sede di sopralluogo, in corrispondenza del posto auto in oggetto, si è verificato un cedimento della pavimentazione, parzialmente avvallata, **che rende il posto auto inutilizzabile**. Tali avvallamenti e cedimenti, unitamente a lesioni del manto di asfalto, sono stati riscontrati in più punti del piazzale condominiale e della via di accesso, accompagnati dalla presenza di vuoti sotto il manto stradale, il che suggerisce un possibile cedimento del sottofondo. Il tutto come da documentazione fotografica allegata, (Cfr. all. n°3).





In merito ai lavori necessari per il ripristino, l'Amministratore del Condominio, con email datata 10.03.2025, mi ha comunicato quanto segue: *"Per quanto riguarda la questione dell'avvallamento della sede stradale nel parcheggio, al momento non sono stati deliberati i lavori di sistemazione. Siamo in attesa però dei preventivi per la sistemazione. Per quanto riguarda la competenza degli oneri laddove i lavori riguarderanno gli spazi di manovra esterni ai parcheggi privati spetteranno al Condominio, mentre se riguarderanno anche i posti auto privati la spesa spetterà al proprietario del posto auto".*

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo e considerando le informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio, si sottolinea che **le spese relative al ripristino della piena funzionalità dei posti auto di cui trattasi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Sull'atto di provenienza, ovvero atto di compravendita per Notaio Oliva di Roma del 06.04.2018 trascritto a Roma 2 il 17.4.2018 al n.12647 formalità (Cfr. all. n°2), al comma 2 è riportato quanto segue: *"Con riferimento al **gravame di usi civici** (su area privata edificabile) afferente l'area su cui è stato edificato quanto oggetto del presente atto, le parti si danno atto, che gli stessi sono stati liquidati in esito del corrispondente pagamento (ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto L. R. n. 18 del 9 dicembre 2004, art. 8, comportante modifiche all'art. 11 L.R. n. 24 del 6 luglio 1998, e dell'art. 4 L.R. n. 6 del 27 gennaio 2005, comportante, a sua volta, modifica all'art. 4 L.R. n. 1 del 3 gennaio 1986) effettuato con bollettini di c/c postale: n. 75 in data 29 aprile 2005 per Euro 502,00 (cinquecentodue virgola zero zero) presso l'Ufficio 55/900 e n. 52 in data 14 maggio 2005 per Euro 752,80 (settecentocinquantaquattro virgola ottanta) presso l'Ufficio 55/380, come riconosciuto dalla corrispondente determina n. 214/06 del 13 aprile 2006 del Dirigente Comunale competente".*

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Come il Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Come il Bene N°1.



CARTTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione, ultimato nel 2010, presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- in mancanza del collaudo del fabbricato, come indicato nel paragrafo sulla regolarità edilizia, si tratta con ogni probabilità di una struttura in cemento armato con solai in latero-cemento;
- copertura piana, con cornicione a falda inclinata e tegole in laterizio;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno, con doppio vetro e persiane in ferro.

Caratteristiche interne del bene pignorato

✓ Piano primo - Sommara descrizione

L'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- intonaci del tipo civile, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- pavimento degli ambienti in gres 33 x 33 cm circa;
- angolo cottura con rivestimento 20 x 20 cm circa;
- bagno corredato di lavabo, doccia, tazza e bidè, con pavimentazione e rivestimento 20 x 20 cm per h= 2,15 mt;
- area esterna a delimitazione dell'abitazione, con pavimentazione in gres di circa 15 x 30 cm e soglie in travertino; all'interno della corte sono presenti due rubinetti per l'approvvigionamento d'acqua;
- recinzione esterna in muratura intonacata e tinteggiata, cancello pedonale in ferro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idricosanitario e di riscaldamento autonomo, a gas metano, con elementi in alluminio. L'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale. Il tutto come comunicatomi dall'esecutata in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA , PT

Il posto auto è ubicato al piano terra, presenta pavimentazione in conglomerato bituminoso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA , PT

Come il Bene N°2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che l'immobile "... è occupato saltuariamente.." dal figlio, giusto verbale di sopralluogo del 29.11.2024, che si rimette in allegato (Cfr. all. n°4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT



Come il Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e la relazione preliminare dell'esperto nominato (Cfr. all. n°1), si riporta quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17.09.2004 al 10.04.2014	 (diritti 1/1 piena proprietà)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Oliva di Roma	17.09.2004	17650	11208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	05.10.2004	55923	34550
		Registrazione			
Dal 11.04.2014 al 05.04.2018	 (diritti 1/1 piena proprietà)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Gervasio di Roma	11.04.2014	29910	20008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	24.04.2014	21992	12250
		Registrazione			
Dal 06.04.2018	 (diritti 1/1 piena proprietà)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oliva di Roma	06.04.2018	33275	22316
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma2	17.04.2018		12647
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come per il Bene N°1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come per il Bene N°1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Vista la **certificazione notarile** agli atti della procedura, la **relazione preliminare dell'esperto nominato**, nonché effettuata un'ispezione ipotecaria sul bene di cui trattasi, che si allega, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 17/04/2018
Reg. gen. 18114 - Reg. part. 2993
A favore di Banca Mediolanum S.p.A.
Contro l'esecutata

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento immobili del 29/12/2021

Trascritto a ROMA 2 il 17/01/2022
Reg. gen. 1680 - Reg. part. 1283
A favore di Banca Mediolanum S.p.A.
Contro l'esecutata

Verbale di Pignoramento immobili del 24/06/2024

Trascritto a ROMA 2 il 31/07/2024
Reg. gen. 43797- Reg. part. 32331
A favore di Banca Mediolanum S.p.A.
Contro l'esecutata



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

L'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione ricade in Zona B, Sottozona B3 del vigente PRG.

L'immobile risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. b) e dell'art. 142 co.1, lett. c), del D.Lgs 42/04 e s.m.i., "Fosso della Moletta"; ricade per la maggior parte in ambito di "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" e per la restante parte in "Paesaggio Naturale Agrario", come normato rispettivamente dagli artt. 25 e 23 delle Norme del vigente PTPR.

Il tutto come verificato sul SIT della Città Metropolitana di Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 31

Nell'atto di provenienza - atto di compravendita per Notaio Oliva di Roma del 06.04.2018 trascritto a Roma 2 il 17.4.2018 al n.12647 formalità (Cfr. all. n°2) - al comma quinto, lett. A), è riportato che il fabbricato, di cui il bene pignorato è porzione, è stato edificato in base Permesso di Costruire (PdC) rilasciato dal Comune di Ardea n. 53E08 in data 28/10/2008, pratica edilizia n. 199/06. Per modifiche non essenziali in corso d'opera, è stata presentata la D.I.A. in data 3/09/2010, ai sensi dell'art. 22, co. 2, del DPR 380/01 e s.m.i. È stata poi rilasciata la certificazione di collaudo definitivo dell'opera in data 12/10/2010, e la richiesta del certificato di agibilità in data 19/11/2010.

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la conformità edilizia del bene pignorato, ha inoltrato tramite PEC al Comune di Ardea pertinente richiesta di accesso agli atti, relativa ai titoli edilizi sopra citati. **Il Comune, tramite l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata**, con nota del 28.01.2025 (prot. n. 6357/2025), che si allega (Cfr. all. n°9), mi ha comunicato l'**irreperibilità della pratica edilizia richiesta**.

Per quanto sopra, la presente perizia di stima è resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e dell'accertamento della conformità urbanistica-edilizia del cespite pignorato.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.



Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Alla data odierna, l'unica verifica possibile, come già riportato nel precedente paragrafo "dati catastali", è quella tra il rilievo eseguito in sede di sopralluogo e la planimetria catastale, tenuto conto che il Catasto, pur essendo l'unica fonte disponibile, **NON È PROBATORIO ai fini dell'accertamento della legittimità e della conformità urbanistico-edilizia di un immobile.**

N.B. Qualora, a seguito di un eventuale recupero della pratica edilizia, attualmente non reperibile presso il Comune, emergano difformità o abusi riguardanti i cespiti pignorati, **saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla loro regolarizzazione, se ed in quanto sanabili.** Nel caso in cui le difformità non possano essere sanate a giudizio degli organi competenti (Comune, Soprintendenza, ecc.), l'aggiudicatario dovrà a sue spese provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Sarà inoltre a suo carico qualsiasi altro onere, che dovesse rendersi necessario in futuro, per la definizione della regolarità edilizia degli immobili pignorati, senza nulla a pretendere.

Restano salve e impregiudicate, le successive determinazioni degli organi competenti in merito a eventuali difformità o abusi che dovessero essere rilevati, anche in ordine ad altri requisiti di legge e ai diritti di terzi.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

All'atto di provenienza (Cfr. all. n°2), è allegato un Attestato di Prestazione Energetica relativo al suddetto appartamento, redatto in data 19 marzo 2014 dal Tecnico incaricato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA 3, PT

Come il Bene N°1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA DELLA MOLETTA N. 3

Risulta costituito un condominio.

L'Amministratore, con email in data 10.03.2025 (Cfr. all. n°10), mi comunicava quanto segue: **sussistono oneri condominiali per un importo totale di € 1.217,91, di cui € 939,57 relativi alla**



gestione ordinaria, € 139,34 per la quota straordinaria, dovuta per i lavori di impermeabilizzazione del terrazzo condominiale (lavoro già effettuato), e € 139,00 per la prima rata dell'esercizio 2025.

Inoltre, in merito al problema dell'avvallamento del piazzale condominiale, descritto nel paragrafo "stato conservativo", destinato in parte a parcheggio privato, mi ha comunicato che *"(..) al momento non sono stati deliberati i lavori di sistemazione. Siamo in attesa però dei preventivi per la sistemazione. Per quanto riguarda la competenza degli oneri laddove i lavori riguarderanno gli spazi di manovra esterni ai parcheggi privati spetteranno al Condominio mentre se riguarderanno anche i posti auto privati la spesa spetterà al proprietario del posto auto ..(..)".*

N.B. Per quanto riferito dall'Amministratore, la spesa relativa ai lavori per il ripristino dei posti auto privati di cui trattasi, ovvero il Bene N°3, e se necessario, il Bene N°2, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si ricorda che l'Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. 2° comma, prevede che *"(..) Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente..(..)".* di conseguenza saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

17

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO, IN ARDEA (RM), VIA DELLA MOLETTA, PT

Si rimanda al Bene N°1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento, in Ardea (RM), Via della Moletta 3, PT**

Appartamento, porzione di edificio di maggior consistenza, situato nel Comune di Ardea (RM), con accesso dal civico 3 di via della Moletta.

L'edificio, edificato in forza di P.d.C. rilasciato dal Comune di Ardea in data 28/10/2008, è ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, prevalentemente pianeggiante, in prossimità dei servizi primari, a circa 5,5 km dal centro di Ardea e 1,2 km dal mare.

L'appartamento posto al **piano terra rialzato**, distinto con l'**interno numero 3** (tre), allo stato risulta così composto: pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, con annessa corte



pertinenziale esterna. L'abitazione è posta sul fronte secondario dell'edificio principale, prospiciente il piazzale condominiale.

L'unità abitativa alla data del sopralluogo si presentava all'interno in generale in buona condizione di manutenzione e conservazione. Si evidenzia però che nella camera da letto e nel bagno, in alcuni punti, si è rilevata la presenza di umidità/condensa. All'esterno, l'area di pertinenza è in scarso stato di conservazione.

La presente perizia è **resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia degli immobili** oggetto di esecuzione; si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Sussistono oneri condominiali.

In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che l'immobile **"è occupato saltuariamente"** dal figlio.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517, Sub. 6

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

• **Bene N°2 - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), Via della Moletta, PT (sub. 19)**

Posto auto scoperto, distinto con l'interno numero 2 (due), situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.

Il posto auto, ubicato al piano terra **all'interno del piazzale condominiale**, con pavimentazione in conglomerato bituminoso e delimitato a terra da strisce bianche, si trova in sufficiente stato di conservazione. Al contrario, il piazzale condominiale e la via di accesso sono in cattivo stato di conservazione a causa degli avvallamenti riscontrati, come esplicitati nel paragrafo dedicato.

La presente perizia è **resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia degli immobili** oggetto di esecuzione; si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Sussistono oneri condominiali.

In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che l'immobile **"è occupato saltuariamente"** dal figlio.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517 sub 19

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

• **Bene N°3 - Posto auto scoperto esterno, in Ardea (RM), Via della Moletta, PT (sub.22);**

Posto auto scoperto, distinto con l'interno numero 5 (cinque), situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.

Il posto auto, ubicato al piano terra **all'interno del piazzale condominiale**, con pavimentazione in conglomerato bituminoso e delimitato a terra da strisce bianche, si trova **in pessimo stato di conservazione**. In sede di sopralluogo, in corrispondenza del posto auto in oggetto, si è verificato un cedimento della pavimentazione, che risulta parzialmente avallata e, allo stato attuale, **rende il posto auto inutilizzabile**. Tali avvallamenti sono stati riscontrati in più punti del piazzale condominiale e della via di accesso.

La presente perizia è **resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia degli immobili** oggetto di esecuzione; si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Sussistono oneri condominiali.



In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato **che l'immobile "è occupato saltuariamente" dal figlio.**

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517 sub 22

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

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate

Valori Aggiornati - ANNO 2024 - SEMESTRE 2

Comune: ARDEA (RM)

Zona: SUBURBANA/TORSANLORENZO- NUOVA CALIFORNIA

Codice Zona: E7

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

VALORE (€/mq):

- Min €/mq 1.100,00;
- Max €/mq 1.650,00.

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si attestano sui valori medi dei precedenti range parametrici.

GIUDIZIO DI STIMA

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore medio OMI rilevato, pari ad €/mq 1.375,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta, 3	47,57 mq				

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bene N° 2 - Posto auto scoperto in Ardea (RM) - Via della Moletta	3,75 mq				
Bene N° 3 - Posto auto scoperto in Ardea (RM) - Via della Moletta,	3,75 mq				
Totale	55,07 mq	1.375,00 €/mq	€ 75.721,25	100,00	€ 75.721,25
Valore di stima:					€ 75.721,25

Valore di stima: € 75.721,25

Fatte le necessarie valutazioni economiche, al valore di stima come sopra determinato si ritiene applicare un deprezzamento pari al 10 % che tenga conto, dei seguenti fattori e oneri:

a) *mancata reperibilità della pratica edilizia presso gli uffici comunali*: nella determinazione del valore di stima, si è tenuto conto della mancata reperibilità della pratica edilizia presso gli uffici comunali, che impedisce la verifica della legittimità edilizia e della conformità urbanistica dei cespiti pignorati. Tale incertezza, associata all'impossibilità di confermare l'assenza di abusi edilizi o difformità rispetto ai permessi edilizi, comporta un rischio per il futuro acquirente.

N.B. Qualora, a seguito di un eventuale recupero della pratica edilizia, attualmente non reperibile presso il Comune, emergano difformità o abusi riguardanti i cespiti pignorati, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla loro regolarizzazione, se ed in quanto sanabili. Nel caso in cui le difformità non possano essere sanate a giudizio degli organi competenti (Comune, Soprintendenza, ecc.), l'aggiudicatario dovrà a sue spese provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Sarà inoltre a suo carico qualsiasi altro onere, che dovesse rendersi necessario in futuro, per la definizione della regolarità edilizia degli immobili pignorati, senza nulla a pretendere.

b) *Oneri per il ripristino della piena funzionalità dei posti auto scoperti*;

c) *Aggiornamenti catastali*;

d) *Eventuali e varie (adempimenti a carico dell'aggiudicatario)*;

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 75.721,25

Detrazione: 10 %

Valore finale di Stima: € 68.149,13 che si approssima per difetto a **€ 68.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento in Ardea (RM) - Via della Moletta 3, PT rialzato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5517, Sub. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Ardea (RM) - Via della Moletta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5517, Sub. 19
L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto in Ardea (RM) - Via della Moletta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5517, Sub. 22
L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare, sita nel **Comune di Ardea (RM)**, e precisamente:

✓ **Appartamento**, con accesso da via della Moletta 3, distinto con l'**interno numero 3 (tre)**, posto al **piano terra rialzato** di un edificio di maggiore consistenza, ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, prevalentemente pianeggiante, in prossimità dei servizi primari, a circa 5,5 km dal centro di Ardea e 1,2 km dal mare.
L'unità abitativa è così composta: pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, con annessa corte pertinenziale esterna.

Alla data del sopralluogo, l'interno si presentava generalmente in buone condizioni di manutenzione, seppur con presenza di umidità/condensa in alcuni punti della camera da letto e del bagno.
All'esterno, l'area di pertinenza, risulta in scarso stato di conservazione.

L'appartamento confina, nell'insieme, con l'appartamento distinto in catasto con il Sub. 7, piazzale condominiale, vano scala, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517, Sub. 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**.

✓ **Posto auto scoperto**, distinto con l'**interno numero 2 (due)**, situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.

Il posto auto al piano terra, all'interno del piazzale condominiale, con pavimentazione in conglomerato bituminoso delimitato da strisce bianche, si presenta in sufficiente stato di conservazione. Al contrario, il piazzale condominiale e la via di accesso sono in cattivo stato di manutenzione, a causa degli avvallamenti riscontrati alla data del sopralluogo.

Il posto auto confina con posti auto distinti in catasto con i Subb. 18 e 20, piazzale condominiale, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517, Sub. 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**.

✓ **Posto auto scoperto**, distinto con l'**interno numero 5 (cinque)**, situato nel Comune di Ardea (RM), in via della Moletta.



Il posto auto ubicato al piano terra, all'interno del piazzale condominiale, con pavimentazione in conglomerato bituminoso delimitato da strisce bianche, si trova in **pessimo stato di conservazione**. Durante il sopralluogo, è stato riscontrato un cedimento della pavimentazione, con avvallamenti che rendono **il posto auto inutilizzabile**. Tali avvallamenti sono presenti in più punti del piazzale condominiale e della via di accesso.

Il posto auto confina con posto auto distinto in catasto con il sub. 23 e piazzale condominiale su due lati, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5517 sub 22

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

• **Considerazioni Generali per il compendio pignorato (Beni N° 1 - 2 - 3)**

Sussistono oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, l'esecutata ha dichiarato che l'immobile **"è occupato saltuariamente" dal figlio**.

Il fabbricato, di cui il bene pignorato è porzione, è stato edificato in forza del PdC n. 53E08 in data 28/10/2008, pratica edilizia n. 199/06 e successiva D.I.A. in data 3/09/2010, con Collaudo definitivo in data 12/10/2010 e richiesta del certificato di agibilità in data 19/11/2010.

Il Comune con nota prot. n. 6357/2025, ha comunicato l'irreperibilità della pratica edilizia sopra citata. Pertanto, **la presente perizia è resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia degli immobili oggetto di esecuzione**, rinviando al paragrafo **"regolarità edilizia"** per maggiori dettagli.

Si precisa che qualora, a seguito di un eventuale recupero della pratica edilizia, attualmente non reperibile presso il Comune, emergano difformità o abusi riguardanti i cespiti pignorati, **saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla loro regolarizzazione, se ed in quanto sanabili**. Nel caso in cui le difformità non possano essere sanate, a giudizio degli organi competenti (Comune, Soprintendenza, ecc.), l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, sempre a proprie spese. **Inoltre, resteranno a suo carico tutti gli oneri futuri necessari, per la definizione della regolarità edilizia degli immobili pignorati, senza nulla a pretendere.**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, sempre a proprie spese, alle necessarie variazioni catastali dei cespiti pignorati, e al ripristino della piena funzionalità dei posti auto di cui al Bene N°3, e se necessario, al Bene N°2.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta € 68.000,00



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 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

21

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Nota del Comune (irreperibilità pratica edilizia)
- ✓ N° 10 Nota del Condominio
- ✓ N° 11 Elenco sintetico delle formalità (ispezione ipotecaria)