

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestroni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.829,25	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



In data 09/09/2024, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via San Francesco D'Assisi, 26 - 00041 - Albano Laziale (RM), email stefanosilvestroni@hotmail.it, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 9321405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299

Unità immobiliare di una quadrifamiliare di uso civile abitazione in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva,

E' dotata di parcheggi ma non di servizi generali

Quanto in oggetto fa parte di un villino quadrifamiliare edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edilizia n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976; - che per la realizzazione di un ripostiglio, un wc esterni ed una veranda senza autorizzazione è stata presentata al Comune di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'immobile in oggetto è di piena proprietà è libera disponibilità da oneri, pesi, vincoli, privilegi, tasse e imposte, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di - uso civico di natura privata gravante il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto i cui oneri di affrancazione sono stati interamente liquidati al Comune di Ardea e per il quale il Comune medesimo ha emesso in data 3 maggio 2018 la determina dirigenziale registro unico n. 644, registrata presso l'agenzia delle Entrate di Pomezia in data 8 maggio 2018 al n. 1509 serie 3.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla Relazione preliminare:

Il precetto veniva notificato, per compiuta giacenza in data 29.03.2024 alla Sig.ra Novello Lattanzio Erika, quale mutuataria e alla Sig.ra **** Omissis ****, sempre per compiuta giacenza, in data 30.03.24, quale fideiussore. La somma precettata è di complessivi € 157.934,20 - il pignoramento veniva notificato, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., depositato in data 26.06.2024, compiuta giacenza in data 16.07.2024 nei termini di legge. Il plico contenente l'atto di pignoramento veniva inviato all'Avv. **** Omissis **** dall'Ufficio U.N.E.P. del Tribunale di Velletri in data 10.07.2024 e la causa veniva iscritta a ruolo in data 24.07.24. L'istanza di vendita veniva depositata in data 24.07.24 - quindi venivano rispettati i termini di legge. Gli atti sono stati depositati in copie conformi.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile è data dall'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Cisterna di Latina (LT), del 22/05/2018 rep. 7291/4944, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2il 24/05/2018 al n. 17135 di formalità; favore nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà; contro : **** Omissis **** nato a Brindisi (BR) il , per la piena proprietà

- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, presentata all'ufficio registro di Pomezia (RM), in data 01/04/2014 al n. 393/9990/14, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/11/2014 al n. 33072 di formalità; Favore : **** Omissis **** nato a Brindisi (BR) il, per la piena proprietà; Contro : ata a Roma (RM) il , deceduta il , per la piena proprietà;

NB: Per legge di devolve al Sig. **** Omissis ****. Si rettifica la dichiarazione di successione reg. part. N. 39139 del 16/10/2007 in quanto le quote di possesso erano sbagliate. Inoltre si integra l'immobile al punto 3 NB: Accettazione tacita di eredità trascritta il 20/02/2014 al n.4977 di ;

- Originariamente di proprietà di : **** Omissis **** nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Roma, del 02/06/1999 rep. 78531/21773, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/06/1999 al n. 12827 di formalità.

CONFINI

confina con viale di Colle Romito, con proprietà o aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,21 mq	34,95 mq	1,00	34,95 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	6,27 mq	6,77 mq	0,35	2,37 mq	2,35 m	Terra
Veranda	13,71 mq	13,71 mq	0,95	13,02 mq	2,35 m	Terra
Abitazione	32,21 mq	34,95 mq	1,00	34,95 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo
Giardino esclusa abitazione	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	Terra
Giardino esclusa abitazione	220,28 mq	220,28 mq	0,05	11,01 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Quanto in oggetto fa parte di un villino quadrifamiliare edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edilizia n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976;

- la realizzazione della veranda e di un ripostiglio, un wc esterni senza autorizzazione è stata presentata al Comune di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1999 al 09/07/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 73/375, Sub. 3

		Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 866,36 Piano T-1
Dal 02/06/1999 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 73/375, Sub. 3 Categoria A7, Cons. 4,5 Rendita € 866,36 Piano T-1
Dal 13/04/2004 al 02/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 73/375, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 86,00 mq Rendita € 866,36 Piano T-1
Dal 22/05/2018 al 13/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 57, Part. 73/375, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 86,00 mq Rendita € 866,36 Piano T-1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2024

nata a ROMA (RM) il * (1) Proprieta' 1/1 Catasto Fabbricati Foglio: 57 Particella: 73 Sub.: 501 Categ.A/7 Classe 4
- Consistenza 5,5 Superficie mq.86,00 - Rendita catastale 866,36

1 INTESTATO dal 22/05/2018 Atto notaio Vangi Francesco rep.7294 dal 22/05/2018

nata a ROMA (RM) il * (1) Proprieta' 1/1

2 INTESTATO dal 13/04/2004 Denuncia causa morte per successione nato a Brindisi
(BR) il Proprietà 1/1 sino a 22/05/2018

3 INTESTATO dal 02/06/1999 Atto del 02/06/1999 Notaio Cordasco Pasquale Rep.78531

nata Roma (Rm) il PROPRIETA' 1000/1000 sino 13/04/2004

4 INTESTATI dal 23/02/1999 Variazione del 23/02/1999 Ampliamento deriva dal Sub 3

1 nata a ANCONA (AN) il * (33) Cousufruttuario generale fino al 23/02/1999 2 nato a ROMA (RM) il *
(33) Cousufruttuario generale fino al 23/02/1999 3 nata a ROMA (RM) il * (1) Proprieta' fino al
23/02/1999

5 L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nata a ANCONA (AN) il

2 nato a ROMA (RM) il * (33) Cousufruttuario generale fino al 23/02/1999

3 nata a ROMA (RM) il (1) Proprieta' fino al 23/02/1999

DATI DERIVANTI DA ATTO DI CONSEGNA del 09/07/1976 Pubblico ufficiale BERNARDINO PELOSI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39772 - COMPRAVENDITA Voltura n. 62448/1976 in atti dal 23/02/1999

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/12/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nata a ROMA (RM) il * (1) Proprieta' fino al 09/07/1976

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 17/12/1973 Pubblico ufficiale VOMERO OMERO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 143089 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume C n. 421 registrato in data 05/01/1974 - 36 Voltura n. 20366.1/1974 in atti dal 04/05/1994

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	73	501		A7		5,5 Vani	86,00 mq	866,36 €	Terra/Primo	375

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà e che a tutto il 29/08/2024 risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da

iscrizioni

ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:4

- Ipoteca Volontaria n. 4160 del 24/05/2018 favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Nettuno (RM), e contro: nata a Roma (RM)il per Euro 296.200,00 di cui 148.100

,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Cisterna di Latina (LT), in data 22/05/2018 rep. 7292/4945

- Pignoramento Immobiliare n. 34714 del 12/08/2024 a favore : BCC NPLS 2022 SRL , con sede in Conegliano (TV), e contro:

nata a Roma (RM) il Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri (RM), in data 16/07/2024 rep. 4829

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di conservazione e pareti coibentate

PARTI COMUNI

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova, con accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza e secondo il vigente regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di accettare e si impegna ad osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, il tutto come pervenuto alla parte venditrice e dalla stessa posseduto e ben visto ed accettato dalla parte acquirente come espressamente dichiara, senza eccezioni o riserve.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile in oggetto e la sua libertà da oneri, pesi, vincoli, privilegi, tasse e imposte, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- uso civico di natura privata gravante il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto i cui oneri di affrancazione sono stati interamente liquidati al Comune di Ardea e per il quale il Comune medesimo ha emesso in data 3 maggio 2018 la

determina dirigenziale registro unico n. 644, registrata presso l'agenzia delle Entrate di Pomezia in data 8 maggio 2018 al n. 1509 serie 3.

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara che l'immobile alienato le è pervenuto per successione legittima

della propria figlia signora , nata a Roma il e deceduta in Roma il , giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 8 in data 7 aprile 2005 al n. 15 vol. 461 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16 ottobre 2007 al n. 39139 di formalità e successiva denuncia rettificativa registrata presso la medesima agenzia in data 1 aprile 2014 al n. 393 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20 novembre 2014 al n. 33072 di formalità.

In relazione alla predetta successione il signor **** Omissis **** ha accettato la relativa eredità con atto a rogito Notaio Guido Tomazzoli di Roma in data 18 febbraio 2014 repertorio n. 16300/5575 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20 febbraio 2014 al n. 4977 di formalità.

La signora **** Omissis **** aveva acquistato l'immobile in oggetto dai signori **** Omissis **** , nata a Roma il 2 luglio

1958 e , nato a Roma il , con atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma in data 2 giugno 1999 rep. n. 78531 registrato a Roma, atti pubblici in data 22 giugno 1999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 10 giugno 1999 al n. 12827 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in cemento armato di tipo normale.
Ovest

Altezza interna utile 2,70

Strutture verticali: setti trasversali in cemento armato

Solai e copertura: sono di tipo misto in laterizio e c.a.

Manto di copertura: Tetto a tegole

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: parquet e mattoni classici

Infissi esterni ed interni: porte tamburate, veneziane

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, esistono termosifoni, condizionamento

Terreno esclusivo:

Posto auto: (Es. posto scoperto ecc.)

Dotazioni condominiali

Altro

: Esposizione Sud,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al sopralluogo risulta essere presente il sig. detto il quale occupa l'immobile senza averne titolo e dichiara che si trova nell'immobile preso in affitto, senza pagarlo, da una terza persona

che a sua volta aveva preso in affitto l'immobile dall'esecutata, irreperibile alle comunicazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Cisterna di Latina (LT), del 22/05/2018 rep. 7291/4944, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/05/2018 al n. 17135 di formalità; favore: nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà; contro: **** Omissis **** nato a Brindisi (BR) il per la piena proprietà.
- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, presentata all'ufficio registro di Pomezia (RM), in data 01/04/2014 al n. 393/9990/14, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/11/2014 al n. 33072 di formalità; Favore: **** Omissis **** nato a Brindisi (BR) il , per la piena proprietà; Contro: nata a Roma (RM) il , deceduta il , per la piena proprietà;
NB: Per legge di devolve al Sig. Si rettifica la dichiarazione di successione reg. part. N. 39139 del 16/10/2007 in quanto le quote di possesso erano sbagliate. Inoltre si integra l'immobile al punto 3;
NB: Accettazione tacita di eredità trascritta il 20/02/2014 al n.4977 di formalità;
- Originariamente di proprietà di: **** Omissis **** nata a Roma (RM) il 2, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Roma, del 02/06/1999 rep. 78531/21773, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/06/1999 al n. 12827 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria n.4160** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 24/05/2018
Reg. gen. 7292 - Reg. part. 4945
Importo: € 296.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.100,00
Rogante: Dott. Vangi Francesco
Data: 22/07/2018
N° repertorio: 7292
N° raccolta: 4945

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 12/08/2024

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 34714

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà e che a tutto il 29/08/2024 risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità: - Ipoteca Volontaria n. 4160 del 24/05/2018 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Nettuno (RM), (domicilio ipotecario eletto: Nettuno – Via Giacomo Matteotti N. 5) e contro: nata a Roma (RM) il ; per Euro 296.200,00 di cui 148.100,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito **** Omissis ****, Notaio in Cisterna di Latina (LT), in data 22/05/2018 rep. 7292/4945. - Pignoramento Immobiliare n. 34714 del 12/08/2024 favore: BCC NPLS 2022 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Europa CS SRL per Studio Legale Mannocchi & Fioretti - Roma – Lungotevere A.Da Brescia N°9) e contro: nata a Roma (RM) il , Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri (RM), in data 16/07/2024 rep. 4829. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte) Perugia, 30/08/2024 (Dott. Niccolò

Oneri di cancellazione

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

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà e che a tutto il 29/08/2024 risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 4160 del 24/05/2018 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Nettuno (RM), (domicilio ipotecario eletto: Nettuno – Via Giacomo Matteotti N. 5) e contro: nata a Roma (RM) il 2; per Euro 296.200,00 di cui 148.100,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia



di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito
Dott. Vangi Francesco, Notaio in Cisterna di Latina (LT), in data
22/05/2018 rep. 7292/4945.

- Pignoramento Immobiliare n. 34714 del 12/08/2024 favore: BCC NPLS 2022
SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Europa CS SRL per Studio Legale
Mannocchi & Fioretti - Roma - Lungotevere A.Da Brescia N°9) e contro:
Novello Lattanzio Erika nata a Roma (RM) il 29/09/1981, Pubblico Ufficiale:
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri (RM), in data 16/07/2024 rep.
4829.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA DI PRG "B6" DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON I.F.F. 0,60MC/MQ

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Il villino quadrifamiliare è stato edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976; -

-Per la realizzazione di un ripostiglio, un wc esterni ed una veranda senza autorizzazione è stata presentata al Comune

di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86; -

Attualmente risulta un abuso non sanato realizzato per chiudere la porta del WC realizzato nel ripostiglio esterno ed aprire una porta sul WC dall'interno dell'abitazione.

Per detta difformità realizzata successivamente alla Concessione a Sanatoria deve essere autorizzata con una CILA TARDIVA A SANATORIA in base al comma 5 dell'art.6 bis de D.P.R. 380/01 E AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Per questa difformità deve essere pagata una sanzione al Comune di €.1.000 più diritti di segreteria pari ad €.200,00

Pertanto il costo del tecnico per la definizione della PRATICA DELLA CILA A SANATORIA PIU' L'AGGIORNAMENTO CATASTALE risulta €.800,00

- l'unità immobiliare ad uso civile abitazione in Viale Colle Romito n. 299 piano: T-1 interno 3, è disposta su due livelli (piano terra e primo) collegati tramite scala interna, distinta con il numero interno tre, di complessivi cinque vani e mezzo catastali e della superficie catastale totale di mq. 86 (ottantasei), con annessa corte esclusiva, confinane con viale di Colle Romito, con proprietà Casali o aventi causa, con proprietà Ferranti o aventi causa, con proprietà

Romano o aventi causa, salvo altri, censita al catasto fabbricati del Comune di Ardea in ditta alla parte venditrice con i seguenti dati: - foglio 57, particella 73, sub 501, - foglio 57, particella 375 (graffate), categoria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attualmente risulta un abuso non sanato per chiudere la porta del WC realizzato nel ripostiglio esterno ed invece aprire una porta sul WC dall'interno dell'abitazione.

Per detta difformità realizzata successivamente alla Concessione a Sanatoria deve essere autorizzata con una CILA TARDIVA A SANATORIA in base al comma 5 dell'art.6 bis de D.P.R. 380/01 E AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Per questa difformità deve essere pagata una sanzione al Comune di €.1.000 più diritti di segreteria pari ad €.200,00

Pertanto il costo del tecnico per la definizione della PRATICA DELLA CILA A SANATORIA PIU' L'AGGIORNAMENTO CATASTALE risulta €.800,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299

Unità immobiliare di una quadrifamiliare di uso civile abitazione in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva, E' dotata di parcheggi ma non di servizi generali Quanto in oggetto fa parte di un villino quadrifamiliare edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edilizia n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976; - che per la realizzazione di un ripostiglio, un wc esterni ed una veranda senza autorizzazione è stata presentata al Comune di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 73, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 375

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

Valore di stima del bene: € 175.829,25

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Comune di Ardea località Tor San Lorenzo Colle Romito (RM), Via Colle Romito civico 299, in PROPRIETA' 100%:

UNITA' NEGOZIALE n. 1

L'Unità immobiliare di uso civile abitazione di un villino quadrifamiliare in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva,

La stima del compendio immobiliare in zona in area di lottizzazione completamento residenziale B6 del PRG è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Ardea località Tor San Lorenzo Colle Romito (RM), Via Colle Romito civico 299, in PROPRIETA' 100%

LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

- 1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"
- 2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".
- 3) - "STIMA ANALITICA COMPARATIVA"
- 4) - "STIMA COMPLESSIVA MEDIA"

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,030$ -

Considerata la grandezza dell'appartamento si valuta di assegnare all'appartamento un affitto medio/mq/mese di €6,00 mq./mese x mq. 101,93=.....€. 611,58

A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €815,44/mese x 12= €. 7.338,96

a detrarre il 25,00% per le spese medie, tasse e manutenzione=.....€. 1.834,74

B) - Fitto netto.....€. 5.504,22

C) - Valore di mercato= Valore capitale / $r = \dots\dots\dots \text{€}5.504,22/0,035 = \dots \text{€}183.474,00$

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA dei valori tra i singoli valori MEDI che oscillano tra €1.900 ed €1.550 tratti da

- I- OMI UFFICIO DELLE ENTRATEIMMOBILIARE.IT.
- IL BORSINO IMMOBILIARE
- IL MERCATIO IMMOBILIARE
- L'IDEALISTA -
- LE AGENZIE IMMOBILIARI

si ha un valore di mercato pari a circa € 1.700,00/mq.x 101,94 = €173.281,00

3) STIMA ANALITICA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la



medesima vetustà di quello da stimare,
Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq.101,93 categoria catastale A/7 piano Terra e primo

Valore OMI min medio. €. 1.550,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1.900,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove K = [K1 (superfici) + 3 x K2 (piano)] : 4

K1: mq 101,93 = 0,5 e K2: P.T, 1° = 0,3:

K = [0,5+ 3 x 0,3] / 4 = 0,35

VALORE normale unitario = €.1.550,00 + (€. 1.900,00 - €. 1.550,00) x 0,35=... €. 1.672,50

VALORE NOMINALE (non nuovo) = €.1.672,50 x 101,93 mq. (sup. Convenzionale) = €.170.477,95

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE.....€.170.477,95

4)- VALORE COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio

€.(183.474,00 + 173.281,00 + 170477,95).....:3 =.....€.175.744,30

VALORE DI MERCATO MEDIO USATO SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE= €.175.744,30

pari mediamente a €. 1.725,00/mq

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1.725,00 x mq. 101,93 =.....€.175.829,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299	101,93 mq	1.725,00 €/mq	€ 175.829,25	100,00%	€ 175.829,25
				Valore di stima:	€ 175.829,25

Valore di stima: € 175.829,25

Valore finale di stima: € 175.829,25

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Comune di Ardea località Tor San Lorenzo Colle Romito (RM), Via Colle Romito civico 299, in PROPRIETA' 100%:

UNITA' NEGOZIALE n. 1

L'Unità immobiliare di uso civile abitazione di un villino quadrifamiliare in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva,

La stima del compendio immobiliare in zona in area di lottizzazione completamente residenziale B6 del PRG è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Ardea località Tor San Lorenzo Colle Romito (RM), Via Colle Romito civico 299, in PROPRIETA' 100%

LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"

2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

3) - "STIMA ANALITICA COMPARATIVA".

4) - VALLOE COMPLESSIVO MEDIO

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.....€.183.474,00

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA.....€.173.281,00

3) STIMA ANALITICA COMPARATIVA secondo la Formula:

Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 -

Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006.....€.170.477,95



4)- VALORE COMPLESSIVO MEDIO=....€.175.829,25
pari mediamente a €. 1.725,00/mq



VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1.725,00 x mq. 101,93 =.....€.175.829,25



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare



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



Albano Laziale, li 13/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestroni Stefano



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299
Unità immobiliare di una quadrifamiliare di uso civile abitazione in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva, E' dotata di parcheggi ma non di servizi generali Quanto in oggetto fa parte di un villino quadrifamiliare edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edilizia n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976; - che per la realizzazione di un ripostiglio, un wc esterni ed una veranda senza autorizzazione è stata presentata al Comune di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 73, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 375 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA DI PRG "B6" DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON I.F.F. 0,60MC/MQ

Prezzo base d'asta: € 175.829,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.829,25

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Colle Romito n. 299		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 73, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 375	Superficie	101,93 mq
Stato conservativo:	In buono stato di conservazione e pareti coibentate		
Descrizione:	Unità immobiliare di una quadrifamiliare di uso civile abitazione in località Colle Romito di Ardea, in area di lottizzazione Via colle Romito n. 299, disposta su due livelli (piano terra e primo) di complessivi cinque vani e mezzo catastali, censita in Catasto fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 57 particella 73 sub 501 graffata alla particella 375; Pianoterra/Primo cat. A/7 cl. 5,5 rendita €. 866,36, con annessa corte esclusiva, E' dotata di parcheggi ma non di servizi generali Quanto in oggetto fa parte di un villino quadrifamiliare edificato in virtù di nulla osta per esecuzione di lavori edilizia n. 104/69 prot. n. 1261 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 11 settembre 1969 e dichiarato abitabile dal Comune di Ardea in data 5 maggio 1976; - che per la realizzazione di un ripostiglio, un wc esterni ed una veranda senza autorizzazione è stata presentata al Comune di Ardea in data 12 dicembre 1985 con prot. n. 24384/85 domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Ardea ha rilasciato in data 3 maggio 2018 la concessione edilizia in sanatoria n. 772/18-86;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Trascrizioni**• Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 12/08/2024

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 34714

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata a Roma (RM) il , per la piena proprietà e che a tutto il 29/08/2024 risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità: - Ipoteca Volontaria n. 4160 del 24/05/2018 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI NETTUNO –SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Nettuno (RM), (domicilio ipotecario eletto: Nettuno – Via Giacomo Matteotti N. 5) e contro: nata a Roma (RM) il ; per Euro 296.200,00 di cui 148.100,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito **** Omissis ****, Notaio in Cisterna di Latina (LT), in data 22/05/2018 rep. 7292/4945. - Pignoramento Immobiliare n. 34714 del 12/08/2024 favore: BCC NPLS 2022 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Europa CS SRL per Studio Legale Mannocchi & Fioretti - Roma – Lungotevere A.Da Brescia N°9) e contro: nata a Roma (RM) il , Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri (RM), in data 16/07/2024 rep. 4829. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte) Perugia, 30/08/2024 (Dott. Niccolò