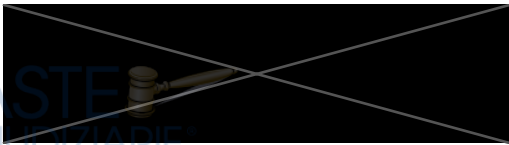


TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 349/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli ed oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 349/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto [REDACTED] - Velletri (RM), e-mail [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale con entrata indipendente e porzione di corte comune, posto al piano terra rialzato distinto con l'interno numero 1 (uno) e un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto è parte di un fabbricato di maggior consistenza.

Si specifica che per la disposizione fisica degli appartamenti ognuno degli attuali proprietari occupa la reciproca porzione di corte con cui confinano: infatti entrambi hanno realizzato un accesso pedonale e uno carrabile, indipendenti. Al momento, e fino a definizione delle quote di proprietà della corte, l'Esecutato occupa la porzione di corte comune posta a Sud-Ovest del fabbricato.

Nello specifico, l'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, cucina abitabile con termo camino, salone, due camere, bagno, ripostiglio, veranda (da ripristinare a portico), balcone e da una cantina al piano seminterrato.

Il tutto è situato in una zona molto periferica della città di Ardea denominata "Villaggio Ardeatino", nello specifico in Via Rocca Priora, 17.

L'immobile è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

e [REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

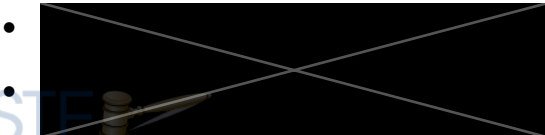
Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, redatta dall'Avv. Vanessa MARTINI, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 10/09/2024 al n. 35858 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'appartamento (identificato con il Sub. 2) è pervenuto ai [REDACTED] l [REDACTED] od. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno a piena proprietà, dichiarando di essere in comunione legale dei beni, in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 04/05/2001 al repertorio n. 49038, dal Notaio Dott. Giuseppe CELESTE. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14/05/2001 al registro particolare n. 12050, registro generale n. 17644, dai Sig.ri [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (cfr. all. n. 19).

Il locale uso cantina (identificato con il Sub. 501) è pervenuto ai [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dichiarando di essere in comunione legale dei beni, in forza dell'Atto di divisione stipulato in data 11/03/2015 al repertorio n. 6629 raccolta n. 4488, dal Notaio Dott. Daniela CUPINI. L'atto di divisione è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/03/2015 al registro particolare n. 8254, registro generale n. 11529, dalla S [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e dai [REDACTED]

[REDACTED] nato per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà, dichiarando di essere in comunione legale dei beni. (cfr. all. n. 20).

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala per l'accesso ai piani primo e secondo, con la corte comune, con la particella 343 del foglio 18 e Via Rocca Priora, salvo altri.

Il locale cantina confina con i subalterni 502 e 503 della particella 344 del foglio 18 e corte comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Disimpegno	8,45 mq	9,65 mq	1	9,65 mq	2,90 m	Terra
Cucina	14,85 mq	17,65 mq	1	17,65 mq	2,90 m	Terra
Salone	30,02 mq	33,94 mq	1	33,94 mq	2,90 m	Terra
Camera 1	20,05 mq	23,47 mq	1	23,47 mq	2,90 m	Terra
Camera 2	18,68 mq	21,83 mq	1	21,83 mq	2,90 m	Terra
Bagno	8,10 mq	9,26 mq	1	9,26 mq	2,90 m	Terra
Ripostiglio	1,83 mq	2,76 mq	1	1,00 mq	2,90 m	Terra
Balcone	21,75 mq	21,75 mq	0,25	5,44 mq	0,00 m	Terra
Veranda	9,20 mq	10,26 mq	0,95	9,75 mq	2,90 m	Terra
Cantina	40,75 mq	46,60 mq	0,20	9,32 mq	2,40 m	Seminterrato
Ripostiglio	9,22 mq	9,76 mq	0,20	1,95 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				143,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,26 mq		

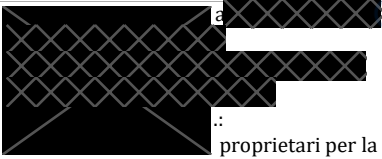
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

Si precisa che nella stima dell'immobile esecutato la quota dell'area di corte comune, considerata pari a oltre 300.00 mq., non potrà essere valutata separatamente dall'area del fabbricato e che quindi il suo valore verrà già considerato nella valutazione unitaria e complessiva che si darà all'immobile di appartenenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/06/1989	[REDACTED] proprietario per la quota di 250/1000; [REDACTED] proprietaria per la quota di 250/1000; [REDACTED] proprietario per la quota di 250/1000; [REDACTED] proprietaria per la quota di 250/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 2 Categoria F3
Dal al 23/06/1989	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/4; § [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4; [REDACTED] proprietario per la quota di 1/4; [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 120 m² Piano S1
Dal 23/06/1989 al 04/05/2001	[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,93
Dal 09/10/2000 al 04/05/2001	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 120 m² Piano S1
Dal 04/05/2001 al 11/03/2015	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4; [REDACTED] proprietario per la quota di 1/4; [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 120 m² Rendita € 384,24 Piano S1

	la quota di 2/4.	
Dal 04/05/2001 al 10/09/2024	 proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte 122 mq Rendita € 581,01 Piano Terra
Dal 11/03/2015 al 10/09/2024	 M) il proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 344, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 58 m ² Superficie catastale Totale: 58 mq Rendita € 215,67 Piano S1

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	344	2		A7	2	5 vani	Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte 122 mq	581,01 €	Terra	
	18	344	501		C2	4	58 m ²	Totale: 58 mq	215,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea), e da un attento sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate difformità tra detta planimetria e lo stato attuale dei luoghi ad accezione:

- della chiusura con struttura in alluminio e vetro del portico posto a ridosso del salone;
- della minore consistenza superficiale del ripostiglio posto a cavallo tra la cucina e il salone;
- della realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano seminterrato (nella cantina).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico agli atti e nelle schede catastali acquisite presso i competenti uffici Catastali non è riportata la corte comune delle unità immobiliari costituenti il fabbricato di appartenenza, pur se ognuno degli attuali proprietari occupa la reciproca porzione di corte con cui confinano.

Pertanto, alla luce di quanto esposto l'eventuale Aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione delle vetrate posta a chiusura del portico, ripristinare la consistenza del ripostiglio al piano rialzato e demolire le pareti

realizzate per quello del piano seminterrato, come risulta dalla documentazione assentita; oppure per i punti (B) e (C), l'Aggiudicatario potrà scegliere di incaricare un Tecnico abilitato per la sua regolarizzazione. Oltre a ciò dovrà procedere al frazionamento della corte ed alla intestazione della propria quota di proprietà tramite un atto notarile.

Lo scrivente, non ritiene necessario, al momento della stesura della perizia, fare nessun aggiornamento e/o variazione catastale per lasciare ampia facoltà di scelta all'Aggiudicatario.

Comunque, i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea) e sono idonei per l'identificazione dell'immobile nella sua generalità.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, redatta dall'Avv. Vanessa MARTINI, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 10/09/2024 al n. 35858 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta internamente in buono stato conservativo, sebbene infissi, porte, pavimenti e impianti sembrano essere quelli originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione del soffitto e delle pareti del bagno, dove sono visibili evidenti segni di condensa. Invece le finiture esterne dell'appartamento si presentano in condizioni discrete, evidenziando distacchi localizzati dell'intonaco e un generale degrado della tinteggiatura. La cantina si presenta allo stato grezzo e, durante la stagione invernale e in presenza di precipitazioni, si verificano infiltrazioni per risalita d'acqua dal sottosuolo attraverso il massetto in calcestruzzo. A tal fine è stato realizzato un pozzetto di raccolta che con una pompa sommersa consente il deflusso dell'acqua verso il cortile esterno (cfr. all. n. 23 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

L'appartamento e il locale cantina sono parte di un fabbricato di maggior consistenza, hanno in comune: l'area scoperta, il pozzo artesiano e relativo impianto, l'impianto di distribuzione del gas G.P.L. e la fossa settica. Seppur il bene oggetto di pignoramento ha un proprio accesso indipendente, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato, nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C., sopra citate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ardea e presso la Regione Lazio lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi in cemento armato corrente sotto tutte le murature perimetrali portanti e collegate tra di loro;
- Strutture verticali: sono costituite da muratura portante costituita da blocchetti di tufo e cordoli in cemento armato;
- Solai: sono del tipo prefabbricato e laterizi con sovrastante cretonato di collegamento;
- Copertura: in parte a terrazzo e in parte a tetto con struttura in cemento armato;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Esposizione: principale a Nord-Est, ma libera su tre lati;
- Altezza interna utile: ml. 2.90;
- Pareti esterne: con intonaco civile e tinteggiate;
- Pareti interne: sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in ceramica dell'epoca della costruzione, di diverso colore nei vari ambienti;
- Infissi interni: in alluminio anodizzato;
- Infissi esterni: sono costituiti da persiane in ferro;
- Porte: all'interno dell'alloggio sono presenti porte in legno tamburato, eccetto quella di ingresso che è una porta in ferro e vetro.
- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: una piccola rampa di cinque gradini di collegamento tra il piano di campagna e il piano abitativo sopraelevato;
- Impianto elettrico: 220V con impianto sfilabile;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici – sanitari;
- Impianto termico: l'appartamento è dotato di un termo camino e di una caldaia alimentata con il G.P.L. a produzione di acqua calda;
- Impianto d'allarme: non presente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: avviene attraverso l'emungimento da un pozzo artesiano in comune;
- Smaltimento delle acque reflue: avviene attraverso una fossa settica;
- Posto auto: sì;
- Cantina o simili: sì;
- Dotazioni condominiali: pur trattandosi di un fabbricato plurifamiliare il condominio non è formalmente costituito, infatti il bene non è dotato di un Regolamento Condominiale e delle tabelle millesimali. Tuttavia, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C., quali: area scoperta, sul pozzo artesiano e relativo impianto, sull'impianto di distribuzione del gas e sulla fossa settica;
- Altro: nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutata [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/2000 al 11/03/2015	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà.	Atto di Compravendita (Fg. 18 P.Ila 344 Sub. 4 soppresso che genera il Sub. 501)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. PINARDI Marco	09/10/2000	2714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	12/10/2000	39319	25829
		Registrazione			
Dal 04/05/2001 al 04/05/2001	[REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà, dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/ [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CELESTE Giuseppe	04/05/2001	49038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	14/05/2001	17644	12050
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2001 al 10/09/2024	proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.	Atto di Compravendita (Fg. 18 P.IIa 344 Sub. 2).			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CELESTE Giuseppe	04/05/2001	49038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	14/05/2001	17644	12050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2015 al 10/09/2024	proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni.	Atto di Divisione (Fg. 18 P.IIa 344 Sub. 501)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CUPINI Daniela	11/03/2015	6629	4488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	30/03/2015	11529	8254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia delle Entrate di Roma 2	27/03/2015	7921	Serie 1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 10/09/2024 al n. 35858 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/04/2015
Reg. gen. 15914 - Reg. part. 2467
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di Banco di Credito Cooperativo Santa Barbara
[REDACTED]
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Daniela CUPINI
Data: 15/04/2015
N° repertorio: 6699
N° raccolta: 4547

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/09/2024
Reg. gen. 48581 - Reg. part. 35858
Quota: 1/1
[REDACTED]

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 10/09/2024 al n. 35858 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Ardea (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato in data 01/08/1984 con Delibera di G.R. n. 5192 che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "E" - Agricola di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., e tramite il P.P. "Villaggio Ardeatino" adottato con deliberazione commissariale n. 14 del 28/08/1997 e contro dedotto con D.G.R. n. 652 del

07/11/2018, secondo il quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona a "Conservazione".

La zona "E" Agricola comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura. In tale zona sono consentite:

- a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della Legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.);
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
- c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie.

- 1) bovini – equini;
- 2) suini;
- 3) polli ed animali da pelliccia;
- 4) ovini;
- 5) eventuali altre specie di animali.

Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonché per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono:

- 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq. di cui un massimo di /0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.

Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.

Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml. 7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00.

- 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30 % della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.

- distacco minimo dai confini = 20 ml.

- distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.

- 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):

Sc = 10 % di Sf;

Sm = 30.000 mq.

Distacco minimo dai confini = 15 ml.

Allevamenti di suini e polli;

Sc = 0,05 % di Sf;

Sm = 30.000 mq.

Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonché la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi (cfr. all. n. 11).

Zona di "Conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista"

Art. 8

Interventi edilizi – Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;

- 4) ristrutturazione edilizia;
5) demolizione e ricostruzione.

È consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente documentata dall'istanza di concessione o dalla concessione in sanatoria. L'altezza massima non potrà essere superiore ai ml. 7.50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti e documentate mediante istanza o concessione in sanatoria, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui agli articoli 14 e 15 della L.R. 12 settembre 1977, n. 35.

Art. 9

Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi esistenti e documentati mediante istanza di condono o concessione in sanatoria, senza aumento delle superfici lorde. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 5.000 mq. (cfr. all. n. 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti protocollata in data 02/01/2025 prot. n. 174, e dalla lettura dell'atto di Divisione stipulato dal Notaio Dott.ssa Daniela CUPINI l'11/03/2015 al repertorio n. 6629 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/03/2025 al n. 8254 di formalità (cfr. all. 20), si evince che il fabbricato di appartenenza risulta realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie; tuttavia, per lo stesso sono state presentate al Comune di Ardea due istanze di condono ai sensi della Legge 47/1985, a seguito delle quali sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- Concessione in Sanatoria n. 3565 del 26/06/2000 a nome di [REDACTED] per le opere relative a "Porzione edificio per civile abitazione plurifamiliare: appartamento int. 2 ai piani primo e secondo." (cfr. all. n. 14);
- Concessione in Sanatoria n. 3373 del 21/07/2000 a nome di [REDACTED] per le opere relative a "Realizzazione fabbricato per civile abitazione: Unità abitativa al piano rialzato + S.N.R. al piano seminterrato" (cfr. all. n. 15);

In data 29/01/2004 è stato rilasciato dal Comune di Ardea il Permesso di Costruire n. 29/04 con il Prot. n. 14320, pratica n. 112/02 a nome di: [REDACTED] per i lavori di "divisione di due unità immobiliari nel piano seminterrato e apertura di un cancello carrabile e di uno pedonale." (cfr. all. n. 16).

Si specifica che la copia dell'elaborato progettuale di detto Permesso di Costruire non è stato ancora prodotto dal competente U.T.C. e pertanto il sottoscritto è in attesa dell'attestazione di irreperibilità della pratica che verterà in atti come gli verrà trasmessa copia.

Inoltre, presso l'U.T.C. del Comune di Ardea, è stata reperita la seguente documentazione significativa:

- PROGETTO, allegato alla Concessione in Sanatoria n. 3565 del 26/06/2000 (cfr. all. n. 14);
- PROGETTO, allegato alla Concessione in Sanatoria n. 3373 del 21/07/2000 (cfr. all. n. 15);
- Dichiarazione di fine lavori (cfr. all. n. 17);
- Certificato di Idoneità statica e perizia giurata (cfr. all. n. 18).

Alla luce di quanto si è a conoscenza si ritiene che la realizzazione dell'immobile pignorato possa ritenersi

Dal grafico di progetto depositato presso il l'U.T.C. di Ardea, e da un attento sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate difformità tra detta documentazione e lo stato attuale dei luoghi ad accezione:

- a) della chiusura con struttura in alluminio e vetro del portico posto a ridosso del salone;
- b) della minore consistenza superficiale del ripostiglio posto a cavallo tra la cucina e il salone;
- c) della realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano seminterrato (nella cantina).

Pertanto, alla luce di quanto esposto l'eventuale Aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione delle vetrate posta a chiusura del portico, ripristinare la consistenza del ripostiglio al piano rialzato e demolire le pareti realizzate per quello del piano seminterrato, come risulta dalla documentazione assentita; mentre per i punti (B) e (C), l'Aggiudicatario potrà scegliere di incaricare un Tecnico abilitato per la sua regolarizzazione.

In entrambi i casi si quantificata la somma forfettaria pari ad €. 3.500,00.

Oltre a ciò dovrà procedere al frazionamento della corte ed alla intestazione della propria quota di proprietà tramite un atto notarile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur trattandosi di un fabbricato plurifamiliare il condominio non è formalmente costituito, infatti il bene non è dotato né di un Regolamento Condominiale e né delle tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale con entrata indipendente e porzione di corte comune, posto al piano terra rialzato distinto con l'interno numero 1 (uno) e un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto è parte di un fabbricato di maggior consistenza. Si specifica che per la disposizione fisica degli appartamenti ognuno degli attuali proprietari occupa la reciproca porzione di corte con cui confinano: infatti entrambi hanno realizzato un accesso pedonale e uno carrabile indipendenti. Al momento, e fino a definizione delle quote di proprietà della corte, l'Esecutato occupa la porzione di corte comune posta a Sud-Ovest del fabbricato. Nello specifico, l'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, cucina abitabile con termo camino, salone, due camere, bagno, ripostiglio, veranda (da ripristinare a portico), balcone e da una cantina al piano seminterrato. Il tutto è situato in una zona molto periferica della città di Ardea denominata "Villaggio Ardeatino", nello specifico in Via Rocca Priora, 17.

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 344, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 344, Sub. 501, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 136.097,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, ed ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico, la dotazione di servizi può ritenersi scarsa, poiché l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in una zona particolarmente periferica del Comune di Ardea, denominata 'Villaggio Ardeatino', caratterizzata da una significativa distanza dai principali centri commerciali, dai servizi pubblici e amministrativi, nonché da altre infrastrutture essenziali.

- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): nel caso in specie la zona gode di una buona salubrità in quanto ha un indice insediativo basso, è lontana sia dall'inquinamento acustico dei rumori del traffico veicolare cittadino che da quello atmosferico; tuttavia non vi sono nelle vicinanze attrezzature sociali; la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili;

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nella fattispecie le caratteristiche dell'immobile possono considerarsi buone, in quanto l'immobile pignorato risulta funzionale, con una buona esposizione grazie agli affacci su tre lati, gode pertanto di una buona luminosità, oltre a una distribuzione interna degli spazi ben organizzata; discreto è invece lo stato di manutenzione;

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Ardea si evince una piccola ripresa del flusso di vendite in generale per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra un interesse all'acquisto di immobili simili situati in quel luogo;

- da un'attenta analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili (cfr. all. n. 22);

- da un'indagine dettagliata di confronto con ComparabiliItalia - Borsino Immobiliare dei prezzi, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data di immobili compravenduti che consente ai professionisti la predisposizione di documenti di analisi e valutazione di immobili basandosi su transazioni reali e dati storici;

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2024 (cfr. all. n. 21);

- dalla considerazione che l'immobile è occupato;

- dalla considerazione che l'appartamento ha un'entrata indipendente;

- tenendo conto che la superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa, si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 800,00 e 1.100,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di

applicare il valore di €. 950,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva.

Quindi €. 950,00 x 143.26 mq. = 136.097,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17	143,26 mq	950,00 €/mq	€ 136.097,00	100,00%	€ 136.097,00
Valore di stima:					€ 136.097,00

Valore di stima: € 136.097,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione dello stato dei luoghi	3500,00	€
Eventuali vizi sconosciuti	3,00	%

Valore finale di stima: € 129.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione dello stato dei luoghi come da progetto assentito.

Per cui si avrà:

€ 136.097,00 - € 3.500,00 = € 132.597,00.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare lo stato di occupazione dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto si ottiene un valore di € 128.619,09 per cui arrotondando in eccesso si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 129.000,00 Euro.

Nessuna riserva e/o 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.

Velletri, li 07/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Custode Giudiziario;
5. Verbale di accesso Esperto;
6. Fotocopia estratto di mappa, elaborato planimetrico del 1985 e del 2015;
7. Fotocopia visura catastale attuale e storica (appartamento);
8. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo (appartamento e porzione di corte comune);
9. Fotocopia visura catastale attuale e storica (locale cantina);
10. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo (locale cantina);
11. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, e N.T.A.;
12. Fotocopia stralcio zona di P.P. "Villaggio Ardeatino" con legenda e N.T.A.;
13. Fotocopia stralcio Tavola B del P.T.P.R. della Regione Lazio;
14. Fotocopia C.E. in Sanatoria n. 3565 del 26/06/2000 con elaborato grafico;
15. Fotocopia C.E. in Sanatoria n. 3373 del 21/07/2000 con elaborato grafico;
16. Fotocopia P.D.C. n. 29/04 del 29/01/2004;
17. Fotocopia Dichiarazione di Fine Lavori;
18. Fotocopia Certificato di Idoneità Statica;
19. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Giuseppe CELESTE del 04/05/2001, repertorio n. 49038 (APPARTAMENTO);
20. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott.ssa Daniela CUPINI del 11/03/2015, repertorio n. 6629 (LOCALE CANTINA);
21. Fotocopia Quotazione O.M.I.;
22. Fotocopia report di stima;
23. Rilievo fotografico interno ed esterno;
24. Invio elaborato peritale alle Parti.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale con entrata indipendente e porzione di corte comune, posto al piano terra rialzato distinto con l'interno numero 1 (uno) e un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto è parte di un fabbricato di maggior consistenza. Si specifica che per la disposizione fisica degli appartamenti ognuno degli attuali proprietari occupa la reciproca porzione di corte con cui confinano: infatti entrambi hanno realizzato un accesso pedonale e uno carrabile, indipendenti. Al momento, e fino a definizione delle quote di proprietà della corte, l'Esecutato occupa la porzione di corte comune posta a Sud-Ovest del fabbricato. Nello specifico, l'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, cucina abitabile con termo camino, salone, due camere, bagno, ripostiglio, veranda (da ripristinare a portico), balcone e da una cantina al piano seminterrato. Il tutto è situato in una zona molto periferica della città di Ardea denominata "Villaggio Ardeatino", nello specifico in Via Rocca Priora, 17.

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 344, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 344, Sub. 501, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Ardea (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato in data 01/08/1984 con Delibera di G.R. n. 5192 che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "E" - Agricola di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., e tramite il P.P. "Villaggio Ardeatino" adottato con deliberazione commissariale n. 14 del 28/08/1997 e contro dedotto con D.G.R. n. 652 del 07/11/2018, secondo il quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona a "Conservazione". La zona "E" Agricola comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della Legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.); b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie. 1) bovini - equini; 2) suini; 3) polli ed animali da pelliccia; 4) ovini; 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonché per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq. di cui un massimo di /0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml. 7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30 % della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. - distacco minimo dai confini = 20 ml. - distacco minimo tra gli edifici = 10 ml. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c): Sc = 10 % di Sf; Sm = 30.000 mq. Distacco minimo dai confini = 15 ml. Allevamenti di suini e polli; Sc = 0,05 % di Sf; Sm = 30.000

mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonché la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi (cfr. all. n. 11). Zona di "Conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista" Art. 8 Interventi edilizi – Destinazioni d'uso In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia; 5) demolizione e ricostruzione. È consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente documentata dall'istanza di concessione o dalla concessione in sanatoria. L'altezza massima non potrà essere superiore ai ml. 7.50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti e documentate mediante istanza o concessione in sanatoria, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui agli articoli 14 e 15 della L.R. 12 settembre 1977, n. 35. Art. 9 Accorpamento delle cubature. In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi esistenti e documentati mediante istanza di condono o concessione in sanatoria, senza aumento delle superfici lorde. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 5.000 mq. (cfr. all. n. 12).

Prezzo base d'asta: € 129.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 349/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Rocca Priora, 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 344, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 344, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	143,26 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta internamente in buono stato conservativo, sebbene infissi, porte, pavimenti e impianti sembrano essere quelli originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione del soffitto e delle pareti del bagno, dove sono visibili evidenti segni di condensa. Invece le finiture esterne dell'appartamento si presentano in condizioni discrete, evidenziando distacchi localizzati dell'intonaco e un generale degrado della tinteggiatura. La cantina si presenta allo stato grezzo e, durante la stagione invernale e in presenza di precipitazioni, si verificano infiltrazioni per risalita d'acqua dal sottosuolo attraverso il massetto in calcestruzzo. A tal fine è stato realizzato un pozzetto di raccolta che con una pompa sommersa consente il deflusso dell'acqua verso il cortile esterno (cfr. all. n. 23 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale con entrata indipendente e porzione di corte comune, posto al piano terra rialzato distinto con l'interno numero 1 (uno) e un locale cantina posto al piano seminterrato, il tutto è parte di un fabbricato di maggior consistenza. Si specifica che per la disposizione fisica degli appartamenti ognuno degli attuali proprietari occupa la reciproca porzione di corte con cui confinano: infatti entrambi hanno realizzato un accesso pedonale e uno carrabile, indipendenti. Al momento, e fino a definizione delle quote di proprietà della corte, l'Esecutato occupa la porzione di corte comune posta a Sud-Ovest del fabbricato. Nello specifico, l'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, cucina abitabile con termo camino, salone, due camere, bagno, ripostiglio, veranda (da ripristinare a portico), balcone e da una cantina al piano seminterrato. Il tutto è situato in una zona molto periferica della città di Ardea denominata "Villaggio Ardeatino", nello specifico in Via Rocca Priora, 17. L'immobile è di proprietà dei [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutata [REDACTED] con il proprio nucleo familiare. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/04/2015

Reg. gen. 15914 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

A favore di Banco di Credito Cooperativo Santa Barbara

Contro

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Dott.ssa Daniela CUPINI

Data: 15/04/2015

N° repertorio: 6699

N° raccolta: 4547

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/09/2024

Reg. gen. 48581 - Reg. part. 35858

Quota: 1/1

A favore di