

1. Premessa

Con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 27 novembre 2006 al n. 46502 di Formalità e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 16 agosto 2006 a carico di [REDACTED] fiscale [REDACTED] ed a favore della Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede in Milano Piazza F. Meda n. 4, codice fiscale 00715120150, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Aw. CLEMENTE BLASI in Velletri, via Virginia Vezzi, 19, sui seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Ardea (RM), e precisamente:

" quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'abitazione sita in Ardea (RM) alla via Pavia n. 18, distinta in catasto al foglio 47 particella 3939, sub. 6, di vani 5,5".

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 11/12/2007 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di un unico lotto sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

Lotto n. 1

2. Descrizione

Proprietà: Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 47 particella 3939 ; sub. 6,

Comune censuario ARDEA (Codice M213) risultano intestati:

a [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$; e

[REDACTED]

proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

[REDACTED]

Confinanti: confinante : con villino distinto con la lettera "C", strada privata, villino distinto con la lettera "E" e passaggio condominiale salvo altri;

Descrizione Lotto:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ dell'appartamento sito in Comune di Ardea (RM), via Pavia 16 (già 18), costituito da un villino "a schiera" identificato con la lettera "D";

distinto al N.C.E.U. foglio 47 particella 3939; sub. 6),

confinante :

con villino distinto con la lettera "C", strada privata, villino distinto con la lettera "E" e passaggio condominiale salvo altri;

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq. 217,17;
composto al piano terra da soggiorno, una camera, cucina, bagno,
locale caldaia, serbatoio idrico, veranda e giardino, al piano
seminterrato da tre cantine, ripostiglio e intercapedine praticabile;

Via Pavia, 16



Comune di ARDEA
Foglio 47 particella 3939 sub. 6



viale comune

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Superficie Convenzionale :
	Mq.		mq	
Abitazione h. mt. 2,800	190,60	1,00	190,60	
Portico e Balconi-terrazzi	20,30	0,25	5,07	
Corte esclusiva	217,00	0,10	21,70	
TOTALI			217,17	

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: Telaio in Cemento Armato fondato su plini e travi di collegamento;

Solai: in latero-cemento e ferro;

Copertura: a tetto;

Pareti esterne: in muratura intonacate civilmente;

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato diversi formati , così come i rivestimenti ai bagni e cucine;

Pareti interne: in muratura, intonaca a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;

Infissi esterni: in lega di alluminio finitura legno con vetri-camera, zanzaniere e persiane alla romana

Infissi interni: in legno tamburato con maniglieria in ottone;

Balcone: pavimentato in grés smaltato;

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato;

Impianto idrico: realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante;

Posto Auto: nella corte esclusiva ;

Condizioni generali dell'unità immobiliare:

l'abitazione si presenta in Ottimo stato di conservazione .

4. Dati identificativi catastali

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata ma non nello stato di fatto in cui si trova in quanto i locali tecnici (cantine, serbatoi idrici ecc.) risultano adibiti ad abitazione, ma la superficie catastale rispecchia la consistenza;



della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
Provincia di ROMA	
Foglio: 47 Particella: 3939 Sub.: 6	

ESTATI

	(1) Proprieta' per 1/2
	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PAVONI GIORGIO

Immobilare dal 15/07/2004

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
Urbana	47	3939	6	Cens.	Zona		A/7	4	5,5 vani	187	Euro 866,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 n. 47299. 1/2004 in atti dal 15/07/2004 (protocollo n. RM0553273) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	

VIA PAVIA n. 18 piano: T-S1;
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Immobilare dal 27/03/2003

Divisione dell'unità immobiliare dal 27/03/2003											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Urbana	47	3939	6			A/7	4	5,5 vani	187	Euro 866,36	VARIAZIONE del 27/03/2003 n. 12755. 1/2003 in atti dal 27/03/2003 (protocollo n. 263751) DEMOL. - AMPLIAM. - ALLINEAMENTO CT

VIA PAVIA n. 18 piano: T-S1;
classamento proposto (D.M. 701/94)

Immobilare dal 03/01/2007

zione degli intestati dal 03/01/2007										DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
												(1) Proprietà per 1/2	
DERIVANTI DA										ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/01/2007 Trascrizione n. 3437. 1/2007 in atti dal 01/02/2007 Repertorio n. 2320 Rogante: ARANGIO CORRADO Sede: SUBIACO TRASFERIMENTO DI BENE IN ESECUZIONE DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI			

Nel N.C.E.U. del Comune di Ardea, l'immobile è censito come segue:

5. Titoli di proprietà

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

A) RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

1) che alla data del. 5 febbraio 2007 l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati di Ardea come segue:

- foglio 47, particella 3939, sub. 6, cat. A/7, ci. 4, vani 5,5, r.c. Euro 866,36, Via Pavia n. 18, piani T-S1, in ditta ad [REDACTED] nata in [REDACTED], proprietà per 1/2 o [REDACTED] nata in [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED].

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI [REDACTED] E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDETESI NEL VENTENNIO SUDETTO:

1) a favore di [REDACTED] ed [REDACTED] nata in [REDACTED] 1973, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ed a carico della società "EDIL POMEZIA

S.r.l., con sede in Roma con formalità eseguita il 29 luglio 2003 ai nn. 24.180 reg. part., 36.563 reg. gen. in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 luglio 2003, rep. n. 19.149, con il quale acquistavano, insieme a maggior consistenza, l'appartamento sito in Ardea, Via Pavia n. 18; in Catasto foglio 47/ particella 3939, sub. 6;

2) a favore della società [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni con formalità eseguita il 19 febbraio 2002 ai nn. 4610 reg. part., 6506 reg. gen. in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 31 gennaio 2002, rep. n. 17.316; 3) [REDACTED] proprietari ultraventennali (formalità eseguita il 23 dicembre 1982 al n. 27.134 reg. part.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

QUANTO ALLE PREGIUDIZIEVOLI:
risultano gravare le seguenti iscrizioni:

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a carico di [REDACTED] per il periodo dal 25 luglio 2003 al 27 novembre 2006:

- **ipoteca** iscritta il 29 luglio 2003 ai nn. 8992 reg. part., 36.564 reg. gen. a favore della UNICREDIT "BANCA SPA, con" sede in Bologna (elettivamente domiciliata in Roma, località Ostia Lido, Piazza E. Baroni n. 2), per Euro 500.000 di cui Euro 250.000 per capitale a garanzia di un mutuo della durata di anni 25 concesso dalla suddetta Banca ai signori [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 luglio 2003, rep. n. 19.150;

- **ipoteca** giudiziale iscritta il 1° ottobre 2005 ai nn. 18.467 reg. part., 64.274 reg. gen. a favore della Banca Popolare di Milano Soc. coop. a r.l., con sede in Milano (elettivamente domiciliata nella sede di Roma, Piazzale Flaminio n. 1), ed a carico di [REDACTED] per Euro 21.000 di cui Euro 13.151,65 per sorte in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il 17 gennaio 2005, rep. n. 9931, sulla quota di 1/2 (un mezzo) dell'appartamento oggetto del pignoramento;

- **pignoramento** trascritto il 27 novembre 2006 ai nn. 46.502 reg. part., 79.115 reg. gen. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l.

A carico degli altri nominativi, ciascuno per i periodi di propria spettanza: NULLA.

8. Destinazione urbanistica delle aree

Il terreno sul quale risulta edificato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta gravato da un vincolo di uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea che ne sta effettuando la ricognizione al fine di determinare gli oneri di liquidazione;

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Lo stabile di cui l'immobile in oggetto è porzione, risulta edificato in conformità della Concessione Edilizia n. 43 E 02, pratica n. 5/2002, prot. N. 30.10.2002 rilasciata il 7 maggio 2002;

denuncia di inizio di attività prot. 236 del 23 gennaio 2003 del 22/10/1968, dichiarato abitabile in data 19/07/1969

E' da rilevare che si è riscontrata una difformità tra i grafici allegati alla Licenza edilizia e alla Abitabilità e la planimetria di accatastamento, ma la scheda risulta controllata e rispondente alla situazione attuale, in data 15.07.2004 (come da documentazione allegata) ad eccezione della destinazione del piano seminterrato come più innanzi dichiarato, senza aumento della superficie coperta e/o della volumetria; pertanto dette difformità si potranno, se del caso, sanare ai sensi della L. 47/85;

10. Disponibilità dell'immobile

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalla signora [redacted], comproprietaria ed assegnataria dell'abitazione a seguito dell'intervenuta separazione dal signor [redacted], separazione omologata dal Tribunale di Velletri in data 26 ottobre 2005, come da documentazione allegata in copia;

11. Oneri condominiali

Non risultano Oneri condominiali in sospeso;

12. Confini dell'immobile

Confinanti: confinante:

con villino distinto con la lettera "C", strada privata, villino distinto con la lettera "E"
e passaggio condominiale salvo altri;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ati ipocatastali

atastali: N.C.E.U. foglio 47 particella 3939; sub. 6,

Comune censuario ARDEA (Codice M213) risultano intestati:

a [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$; e

[REDACTED] nata un [REDACTED]

proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

ultano gravare le seguenti iscrizioni:

ATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NO-
TIVI SOPRA INDICATI:

rico d [REDACTED] per il periodo dal 25 luglio 2003 al 27 novembre 2006:
teca iscritta il 29 luglio 2003 ai nn. 8992 reg. part., 36.564 reg.
a favore della UNICREDIT "BANCA SPA, con" sede in Bologna (elettiva
domiciliata in Roma, località Ostia Lido, Piazza E. Baroni n. 2),
euro 500.000 di cui Euro 250.000 per capitale a garanzia di un mutuo
durata di anni 25 concesso dalla suddetta Banca ai signori [REDACTED]
[REDACTED] con atto a rogito del Notaio Bernardo Cannata
el nuovo di Porto del 25 luglio 2003, rep. n. 19.150;

teca giudiziale iscritta il 1° ottobre 2005 ai nn. 18.467 reg.
64.274 reg. gen. a favore della Banca Popolare di Milano Soc.
a r.l., con sede in Milano (elettivamente domiciliata nella sede di
Piazzale Flaminio n. 1), ed a carico di [REDACTED] per Euro
di cui Euro 13.151,65 per sorte in forza del Decreto Ingiuntivo e-
dal Tribunale di Roma il 17 gennaio 2005, rep. n. 9931, sulla quota
un mezzo) dell'appartamento oggetto del pignoramento;

o degli altri nominativi, ciascuno per i periodi di propria spettanza: NULLA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

- pignoramento trascritto il 27 novembre 2006 ai nn. 46.502 reg. part., 79.115 reg. gen. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A.r.l.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

- iscrizione n.° 8992 del 29.07.2003 € 35,00;
- " " 18467 " 01.10.2005 " 35,00
- trascrizione n.° 465025 del 27.11.2006 € 262,00;

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degli immobili di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato, in via analitica, analizzando il Valore delle Opere e del Sito ed in via sintetica, si sono presi a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare. Da quanto sopra premesso, tenute presenti le condizioni intrinseche ed estrinseche più innanzi enunciate, è derivato::

Dalle visure del Borsino Immobiliare aggiornato, è risultato che per la zona in oggetto i prezzi unitari a metro quadrato variano da € 1.900,00 a € 2.100,00;

Anzio Udo del Pini	1.950	1.450	1.600	1.300	1.450	1.000	1.150	1.350	2.050	1.400	1.700	750
Ardea												
Ardea centro storico	1.950	1.550	1.800	1.350	1.650	900	1.200	2.050	3.550	1.200	1.550	500
Ardea periferia	1.650	1.250	1.600	1.100	1.350	800	1.050	1.300	1.850	1.000	1.300	450
Ardea Tor-San Lorenzo	1.800	1.450	1.700	1.400	1.600	1.000	1.200	1.550	2.050	1.250	1.600	750
Ardea Nuova California	1.950	1.600	1.850	1.400	1.650	800	1.000	1.300	1.850	1.000	1.300	500
Ardea Nuova Florida	2.050	1.700	2.000	1.400	1.650	800	1.000	1.400	1.950	1.000	1.300	500
Ardea Colla Romitina	1.900	1.500	1.850	1.400	1.650	800	1.000	1.300	1.850	1.000	1.300	450

mentre dalla BANCA DATI dell'Agenzia del Territorio (Documentazione allegata in copia), risultano valori unitari a mq. Convenzionale, compresi tra € 1.700,00 e € 2.200,00;

stante le finiture, e lo stato dell'immobile, si stima equo un valore unitario di € 2.000,00/mq
ivi compresa l'incidenza del terreno e dei soprassuoli; per cui:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
	217,17	2.000,00	434.340,00	50	217.170,00

che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 217.000,00
(diconsi euro *Duecentodiciassettemila/00*).

17. Criteri di formazione dei lotti

Lotto unico, organico;

18. Considerazioni finali

Immobile di qualità Buona, di Ottima commerciabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 368/ 2006 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l.
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	GEOM. ALDO D'ANDREA

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N° 1	Prezzo base d'asta	€ 217.000,00
Comune di:	Prov	Indirizzo
ARDEA	RM	VIA PAVIA N. 16 VILLINO "D"

Zona	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/2	
Comproprietari	quota		
Nuda proprietà	quota		
Usufrutto	quota		
Altro	quota		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
	Separazione dei beni	X	
Stato civile libero	vedovo		

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villino a schiera	X	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino		Posto auto aperto	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro : cantina	X

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	3939	6	A/7	4	5,5 vani	€ 866,36

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Descrizioni quantitative sintetiche per fabbricati.											
Superficie commerciale		m ² 217,17									
Superfici delle pertinenze		Corte esclusiva m ² 217,00									
Anno di costruzione		2003		Anno di ultima ristrutturazione			2003				
Stato di manutenzione		Ottimo		X	buono		sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture		Ottimo			buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico		a norma			non verificato	X	Impianto termico		autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile		Libero			Locato		Altro	attualmente occupato dalla signora [redacted] comproprietaria ed assegnataria dell'abitazione a seguito dell'intervenuta separazione dal signor [redacted]			
Legge 47/85 e successive		Concessione Edilizia n. 43E02 del 07.05.2002									
Vendite successive al pignoramento:											
Altri dati											

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		8992	23.07.2003
ISCRIZIONE		18467	01.10.2005
PIGNORAMENTO		46502	27.11.2006

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO:

Quota indivisa pari ad 1/2 dell'abitazione in Comune di Ardea, distinta con il villino "D" del complesso avente accesso dalla Via Pavia civico 16 (già 18), sviluppantesi su piano terra e seminterrato, della superficie convenzionale pari a circa mq. 217,17 composto di vani 5,5 catastali, con annessa corte esclusiva giardinata;

distinto al N.C.E.U. foglio 47 particella 3939; sub. 6;

confinante con villino distinto con la lettera "C", strada privata, villino distinto con la lettera "E" e passaggio condominiale salvo altri;

Immobile soggetto a sanatoria ai sensi della L. 47/85

Temuto in uso dalla signora [redacted] comproprietaria ed assegnataria dell'immobile a seguito separazione dal marito, l'esecutato [redacted]

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad 1/2) : € 217.000,00

(diconsi euro Duecentodiciassettemila/00).

firmato
