pag. n.

1. Premessa

The second secon

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

ed a favore della Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede fiscale 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 de1 territorio siti

Comune di Ardea (RM), e precisamente:

" quota pari ad ½ dell'abitazione sita in Ardea (RM) alla via Pavia n. 18, distinta in catasto al foglio 47 partcella 3939, sub. 6, di vani 5,5".

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.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.

2. Descrizione

Quota ideale pari ad 1/2; Proprietà:

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

Comune censuario ARDEA (Codice M213) risultano intestati:

proprietaria per ½; e

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

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

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

Descrizione Lotto:

Quota ideale pari ad ½ dell'appartamento sito in Comune di Ardea (RM), via Pavia 16 (già 18), costituito da un villino "a schiera" identificato con la lettra "D";

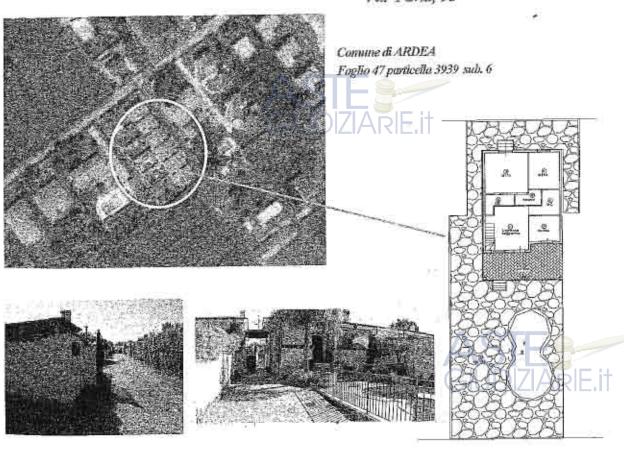
distinto al N.C.E.U. foglio 47 particella 3939; sub. 6).

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





viale comune

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	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
- AOILS			
GIUDIZIARIE.	T .		

Superfi cie Conven zionale:

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 ri	chiesta		nune di vincia d			lice: M213)					
isto Fab						9 Sub.: 6					
ESTATI	[_				(1) Proprieta' per 1/2
								<u> </u>			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PAYONI GIORGIO
	biliare dal 15/	07/2004		717		□ i+					
à immol	biliare dai 15	TIFICATIVI		<u> </u>	114		DAT	DI CLASSAME	NTO		DATI DERIVANTI DA
<u> </u>		Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Ciasse	Consistenza	Superficie	Rendita	
Sezio		1 M DCCHA	Date	Cens.	Zena				Catastale		
2. Urbs	47	3939	6	Cells.	Zolit	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
Izzo	L	VIA	PAVIAn	. 18 piano	: T-S1;		1				
tazioni		class	amento pi	roposto co	n decorsi	i termini di cu	ialiart 1 o	omma3 (D.M. 701	./94)		
izione d	ell'unità imme	biliare <u>d</u> al 2	7/03/20	03							
		TIFICATIVI					DAT	I DI CLASSAME	ENTO	,	DATI DERIVANTI DA
						Categoria		Consistenza	Superficie	Rendita	
Sezio	one Foglio	Particella	Sub	Zona	Miero	Calegoria	Classe	Consistenza	•	TO TOTAL DE	
Sczic Urba	ena			Zona Cens.	Zona		,		Catastale		VARIAZIONE del 27/03/2003 n . 12755 .1/2003 in atti dal
V .		Particella 3939	Sub 6		'	A/7	Classe 4	5,5 vani	•	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
Urba	ena	3939		Cens.	Zona		,		Catastale		27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM -
Urba	ena	3939 VIA	6	Cens.	Zona	A/7	,		Catastale		27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM -
Urba	ena	3939 VIA	6 PAVIA B	Cens.	Zona	A/7	,		Catastale		27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM -
Urba kzzo kazioni	ana 47	3939 VIA	PAVIA B	Cens.	Zona	A/7	,		Catastale		27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM - ALLINEAMENTO CT
Urba kzzo kazioni	ena	3939 VIA	6 PAVIA n	Cens. 1. 18 piano roposto (I	Zona	A/7 94)	,		Catastale		27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM - ALLINEAMENTO CT DIRITTI E ONERI REALI
Urba izzo izzioni izione d	egii intestati (3939 VIA dass	6 PAVIA B samento p	Cens. 1. 18 piano roposto (I	Zona D: T-S1; D.M. 701/5	94)	4	5,5 vanl	Catastale 187	Euro 866,36	27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM - ALLINEAMENTO CT DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/2
Urba Ezzo Ezzo Ezzioni Ezione di	egii intestati (3939 VIA dass das 93/01/200	PAVIA B	Cens. 18 piano ropesto (I	Zona D: T-S1; D.M. 701/9 AGRAFIC	A/7 94) CI CO) del 03/01	/2007 Tra-	5,5 vanl	Catastale 187	Euro 866,36	27/03/2003 (protocollo n . 263751) DEMOL - AMPLIAM - ALLINEAMENTO CT DIRITTI E ONERI REALI

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-SI, in ditta ad a substantia de la compania in 1800 la compania per 1/2 in regime di comunione dei beni con il signor della comunione.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI **CAUSA SUCCEDUTESI** NEL VENTENNIO SUDDETTO:

1) a favore di **Alla de la 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;

a favore della società ed a carico di coniugi nato a 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) proprietari ultraventennali (formalità e-seguita il 23 dicembre 1982 al n. 27.134 reg. part.).

GUDZIAREIT

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 NO-MINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a carico di presenta de per il periodo dal 25 luglio 2003 al 27 novembre 2006:

part., 36.564 reg. reg. <u>2</u>9 luglio 2003 ai nn. 8992 iscritta il - ipoteca (elettiva Bologna sede a favore della UNICREDIT'BANCA con" in SPA, Baroni 2), Piazza Lido, E. località Ostia dorniciliata in Roma, mutuo capitale a garanzia di 250,000 per 500,000 di cui Euro Euro dalla signori 25 suddetta Banca concesso della durata di anni Bernardo Notaio Cannata rogito con atto di Castelnuovo di Porto del 25 luglio 2003, rep. n. 19.150;

2005 ai nn. 18.467 reg. 1° ottobre giudiziale iscritta il ipoteca Popolare di Milano Soc. della Banca 64.274 favore reg. gen. part., di domiciliata nella (elettivamente sede Milano r.1.. con in coop. di Euro carico Piazzale Flaminio n. 1), ed a Roma. forza del Decreto Ingiuntivo 13.151,65 sorte in 21.000 cui Euro per sulla 9931, quota Tribunale di Roma il 17 gennaio 2005, rep. 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

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 dell'abitazione a seguito dell'intervenuta separazione dal signor la 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;



ati ipocatastali

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

Comune censuario ARDEA (Codice M213) risultano intestati:

proprietaria per ½; e

nata un

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 NOTIVI SOPRA INDICATI:

per il periodo dal 25 luglio 2003 al 27 novembre 2006: rico d ai nn. 8992 reg. part., iscritta <u>i1</u> 29 luglio 2003 favore della UNICREDIT"BANCA SPA, con" sede Bologna in (elettiva dorniciliata Roma, località Lido, Ostia Piazza E. Baroni 2), 500,000 250.000 luro di cui Euro per capitale a garanzia di un mutuo anni 25 concesso dalla suddetta Bança signori con atto rogito del Notaio Bernardo Cannata elnuovo di Porto del 25 luglio 2003, rep. n. 19.150;

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

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



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.º	8992	del	29.07.2003	€	35,00;
E)	84	26	18467	ç¢	01.10.2005	46	35,00

trascrizione n° 465025 del 27.11.2006 € 262,00;

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

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

16. Valutazione degli immobili

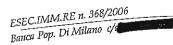
Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato, in via analitica, analizzando il Valore delle Opere e del Sito ed in via sintetica, si sono presi a parametro prezzi unitari, per immobili similari per condizioni e destinazione economica, rilevati in 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;

Antio 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
Andea Andea contro 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	.650	1.250	1,600	1.100	1.350	800	1,050	1,300	1.850	1.000	1.300	450
Ardes To-San Lorenzo	.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	.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
Anthra Colla Romito	1.900	1 500	1.850	I Ann	1450	RAC	1.000	1300	1.850	1 000	1300	450
							- 11	, , ,				

mentre dalla BANCA DATI dell'Agenzia del Territorio (Documentazione allegata in copia), risultano valori unitari a mq. Convenzionale, compresi trra € 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
CORPO-EO116	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
AST	217,17	2.000,00	434.340,00	50	217.170,00
GIUDIZ	ARIF.it				

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

Ammobile di qualità Buona, di Ottima commerciabilità







19. Schema riassuntivo perizia

			1	SCHEMA RIASSUNTIVO		
	\overline{E}	SEC	UZIO	NE IMMOBILIARE n. 368/20	006 R.G.	
		-				
Promossa da	BA	NCA	PO	POLARE DI MILANO Soc. C	oop. a r.l.	ZIARIE.it
Nei confronti di	ميدنيا		بمنتخر			
	T==		- TO TO CO	CARRO ATTRIBIO]	
G.E. Custode	ВО	TT.	RIC	CARDO AUDINO	Recapito	
Giudiziario	CTE	OM	AT T	OO D'ANDREA	Recapito	VELLETRI
C.T.U	CL	OIVI.	ALU	O D ANDREA	Recupito	7
				base d'asta € 217.000,00		
LOTTO N° 1	IZIA				Zona	
Comune di:		Pre	OV	Indirizzo	Zona	
		•				
ARDEA		RN	1	VIA PAVIA N. 16 VILLINO "D"		
Diritti:						
Piena proprietà	gι	ıota	1/2			
Comproprietari	qu	ıota		•		
Nuda	gı	10ta			,	

richa proprieta	quota				_	
Comproprietari	quota	•				
Nuda	quota					
proprietà						
Usufrutto	quota					
Altro	quota					 -
Convenzione		Comunione	dei	Bene comune	Bene personale	X
matrimoniale		beni /	<u> </u>			
e de la compaña de la comp La compaña de la compaña d		Separazione	e dei 🛮 X	7IARIF.it		
		beni				
Stato civile libero		vedovo				

Immobile:

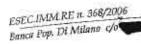
Appartamento	Capannone
Villino a schiera	Autorimessa
Ufficio	X Terreno edificabile
Negozio	Terreno agricolo
Laboratorio	Altro
Magazzino	Posto auto aperto

Aree scoperte	
	X
Autorimessa	
•	

Pertinenze:

Ripostiglio
Servitù
Altro: cantina X





Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

27	Particella -	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Foglio 47	3939	6	A/7	4	5,5 vani	€ 866,36	
at v	505.500000						

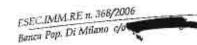
Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati: m2 217,17 Superficie commerciale Corte esclusiva m² 217,00 Superfici delle pertinenze 2003 Anno di ultima ristrutturazione Anno di costruzione 2003 pessimo Stato di manutenzione Ottimo X buono sufficiente Scarso X sufficiente Scarso pessimo Ottimo buono Qualità delle finiture centralizzato X Impianto autonomo X Impianto elettrico a non termico verificato norma Altro attualmente occupato dalla signora Stato dell'immobile Libero Locato comproprietaria ed assegnataria dell'abitazione a seguito dell'intervenuta separazione dal signo Concessione Edilizia n. 43E02 del 07.05.2002 Legge 47/85 e successive 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
	CTE	2	
G		ARIF	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), sviluppantese 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

comproprietaria ed Tenuto in uso dalla signora assegnataria dell'immobile a seguito separazione dal marito, l'esecutato

Vendita non soggetta ad LV.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad 1/2)

(diconsi euro Duecentodiciassettemila/00).





